

Werbung

Class-A Büroimmobilie
in der Metropolregion Washington, D.C.



Objektkurzinformation „70 & 80 at Fairview“
UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Stand Januar 2021

HIGHLIGHTS DER BÜROIMMOBILIE „70 & 80 AT FAIRVIEW“



Einkauf zur 14,6-fachen
Jahresnettomiete

Bereits durchgeführte Investitionen
von mehr als USD 15 Mio. für die
jüngsten Renovierungsmaßnahmen



Sehr gut erreichbar,
bestens angebundene Lage

Bedeutende Investitionen der Mieter
in die angemieteten Flächen



Sehr günstige
für 10 Jahre festgeschriebene
Fremdfinanzierung (3,288% p.a.)



Hohe Immobilienrendite
prognostiziert

Gewichtete durchschnittliche
Mietvertragsdauer

10^{1/4} Jahre



Bestes Ausstattungspaket

98% vermietet,
bonitätsstarke Mieter



INHALTSVERZEICHNIS

Objektkurzinformation „70 & 80 at Fairview“

UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG

	Seite
Büroimmobilie „70 & 80 at Fairview“	4 – 9
Standort der Büroimmobilie	10 – 14
Investition „70 & 80 at Fairview“	15
Prognoserechnung „70 & 80 at Fairview“	16
Wirtschaftsprofil USA	17
Besonderheiten einer unternehmerischen Beteiligung in den USA	18
Unsere Philosophie – Gemeinsam Investieren	19
US Teuhand – Ihr Partner für US-Immobilien	20
Risikohinweise	21
Impressum/Hinweise/Kontakt	22

BÜROIMMOBILIE „70 & 80 AT FAIRVIEW“

Als erstes mögliches Anlageobjekt des Fonds UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde die Büroimmobilie „70 & 80 at Fairview“ 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 89% der Anteile der Objektgesellschaft in diese Büroimmobilie investiert. Der mittelbare Erwerb der Büroimmobilie ist Gegenstand einer Due Diligence-Prüfung, die gegenwärtig von der Kapitalverwaltungsgesellschaft (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 Investitionsansatz 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.

Dieses Investment bietet Chancen, jedoch birgt es auch typische Risiken. Bitte beachten Sie dazu die Risikohinweise auf Seite 21 dieser Objektkurzinformation und im Verkaufsprospekt vom 01.10.2020 im Kapitel 7 „Risiken“ auf den Seiten 36–56.

Bei dem Objekt „70 & 80 at Fairview“ handelt es sich um zwei 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 Quadratmeter), 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 mehr als 1.000 Kfz-Stellplätzen. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 500.838 Quadratfuß (entspricht ca. 46.530 Quadratmeter).

Die Vermietungsquote im Objekt liegt bei knapp 98%. Die durchschnittliche gewichtete Mietlaufzeit beträgt zum Dezember 2020 mehr als 10 ¼ Jahre.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Mieter nach der Größe der jeweils angemieteten Flächen. Mietbeginn für den Mietvertrag mit dem Mieter „Sheet Metal Workers´ National Pension Fund“ ist Februar 2021 und Mietbeginn für den Mieter „Balfour Beatty Construction, LLC“ ist Juli 2021. Beide Verträge wurden in 2020 verhandelt und abgeschlossen.

MIETERLISTE „70 & 80 AT FAIRVIEW“

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	62,25%	November 2029	33,00****	3,00%***
Capital Caring****	53.812	4.999	19,24%	September 2034	32,50	2,50%***
Sheet Metal Workers´ National Pension Fund (Büro)****	24.563	2.282	8,78%	Dezember 2033	34,00	2,25%***
Sheet Metal Workers´ National Pension Fund (Lager)****	2.322	216	0,83%	Dezember 2033	17,50	2,25%***
Balfour Beatty Construction, LLC****	19.126	1.777	6,84%	Juni 2032	32,50	2,50%***
Gesamtvermietung	273.947	25.450	97,94%			
Gesamt leerstand	5.754	535	2,06%			
Gesamtfläche	279.701	25.985	100,00%			

* Die beiden größten Mieter besitzen eine Verlängerungsoption von zweimal 5 Jahren, die beiden anderen Mieter besitzen eine Verlängerungsoption von einmal 5 Jahren.

** Bei sqft. = Square Foot (Quadratfuß) handelt es sich um ein Flächenmaß, das im angloamerikanischen Bereich gebräuchlich ist. Ein Square Foot entspricht ca. 0,092903 Quadratmetern bzw. ein Quadratmeter entspricht ca. 10,7639 Quadratfuß.

*** Die Mieterhöhung erfolgt unterjährig.

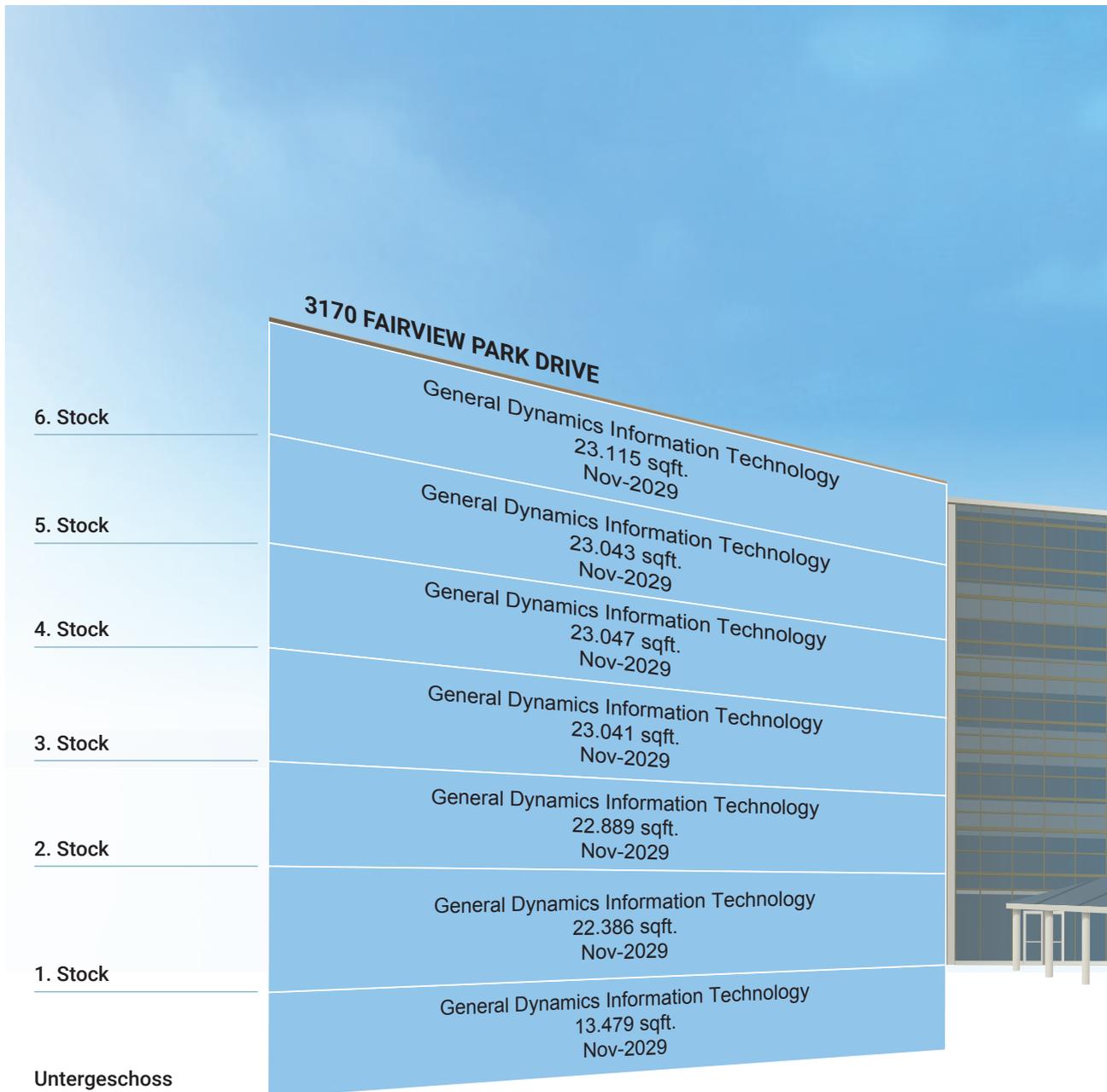
**** Mieter besitzt ein Sonderkündigungsrecht. Danach kann der Mieter unter Zahlung einer bestimmten Summe den Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten Mietdauer kündigen.

***** Der Mieter zahlt zum 1.1.2021 eine Triple-Nettomiete von USD 20,76 zzgl. aller anfallenden Nebenkosten (dies entspricht in der Summe geschätzt ca. USD 33,00 jeweils pro Quadratfuß und Jahr).



Die Büroimmobilie „70 & 80 at Fairview“ in Falls Church, Fairfax County, Virginia, in der Metropolregion der US-Hauptstadt Washington, D.C.

BELEGUNGSPLAN „3170 FAIRVIEW PARK DRIVE“

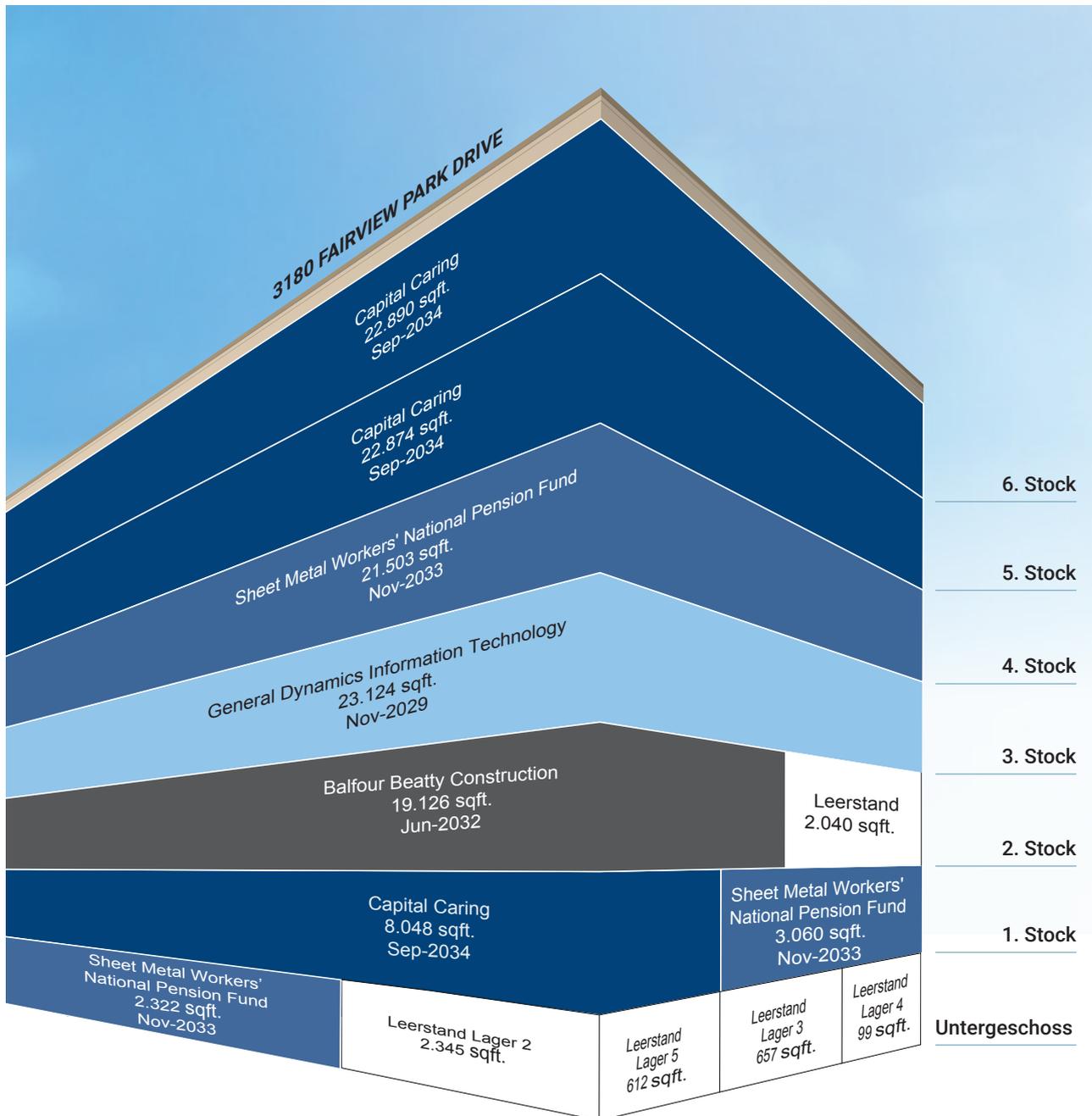


General Dynamics Information Technology, Inc. (GDIT) ist mit einem Mietflächenanteil von ca. 62% an der Gesamtmietfläche größter Mieter der Immobilie. Die GDIT ist eine Tochtergesellschaft der General Dynamics Corporation (Standard & Poor's Investment Grade Rating), einem auf Platz 83 der Fortune 500 Liste der umsatzstärksten US-Unternehmen des Jahres 2020 geführten Unternehmen mit ca. 105.600 Mitarbeitern. GDIT ist ein weltweit tätiges IT-Dienstleistungsunternehmen mit ca. 16.000 Mitarbeitern, zu dessen Kunden auch US-Ministerien und weitere US-Regierungseinrichtungen zählen.

Legende zur Belegung mit Mietzeitende:



BELEGUNGSPLAN „3180 FAIRVIEW PARK DRIVE“

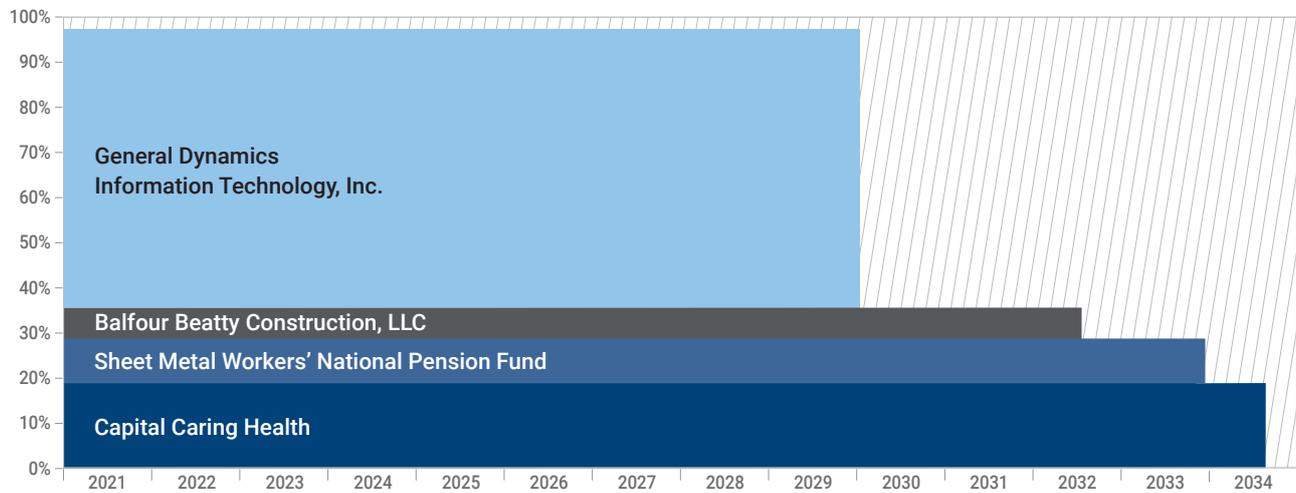


- **Capital Caring Health** (Mietflächenanteil von ca. 19%) ist der älteste gemeinnützige Palliativpflege-Anbieter der USA mit ca. 800 hauptamtlichen und ca. 1.000 ehrenamtlichen Mitarbeitern. Die angemietete Fläche wird ausschließlich für Bürozzwecke genutzt.
- **Sheet Metal Workers' National Pension Fund** (Mietflächenanteil von knapp 10%) ist ein durch Arbeitgeberzuschüsse finanzierter Pensionsfonds der Metallbauindustrie. Er verwaltet ein Vermögen von ca. USD 5,5 Mrd.
- **Balfour Beatty Construction, LLC** (Mietflächenanteil von knapp 7%) ist ein weltweit tätiger Baukonzern mit Sitz in Großbritannien. Das Unternehmen beschäftigt (Stand Ende 2019) ca. 26.000 Mitarbeiter und erwirtschaftete im Jahr 2019 einen Umsatz von ca. GBP 8,4 Mrd.; dies entspricht ca. USD 11,5 Mrd.

Legende zur Belegung mit Mietzeitende:

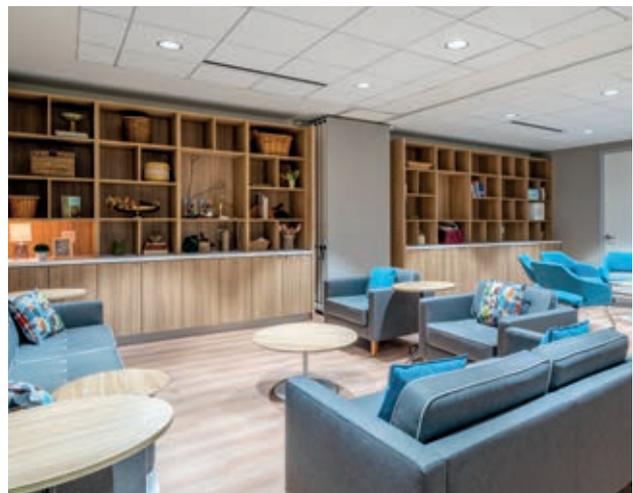


BESTEHENDE MIETVERTRÄGE



Erklärung zum Balkendiagramm:

Im Balkendiagramm sind die vier derzeit laufenden Mietverträge mit den entsprechenden Farben gemäß Belegungsplan von Seite 6 und 7 und mit ihrer jeweiligen Laufzeit dargestellt. Der schraffierte Teilbereich im Balkendiagramm zeigt auf, wann welche Flächen zur Neuvermietung bzw. Anschlussvermietung anstehen.



Innenansichten der Büroimmobilie „70 & 80 at Fairview“

HIGHLIGHTS DER BÜROIMMOBILIE „70 & 80 AT FAIRVIEW“



Einkauf zur 14,6-fachen
Jahresnettomiete

Bereits durchgeführte Investitionen
von mehr als USD 15 Mio. für die
jüngsten Renovierungsmaßnahmen



Sehr gut erreichbar,
bestens angebundene Lage

Bedeutende Investitionen der Mieter
in die angemieteten Flächen



Sehr günstige
für 10 Jahre festgeschriebene
Fremdfinanzierung (3,288% p.a.)



Hohe Immobilienrendite
prognostiziert

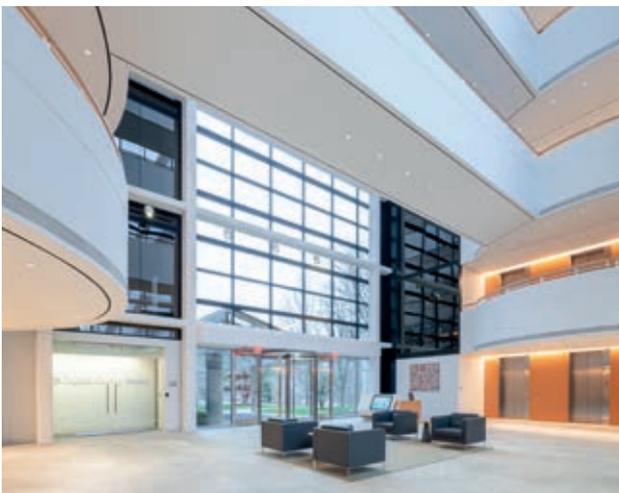
Gewichtete durchschnittliche
Mietvertragsdauer

10^{1/4} Jahre



Bestes Ausstattungspaket

98% vermietet,
bonitätsstarke Mieter



Innenansichten der Büroimmobilie „70 & 80 at Fairview“

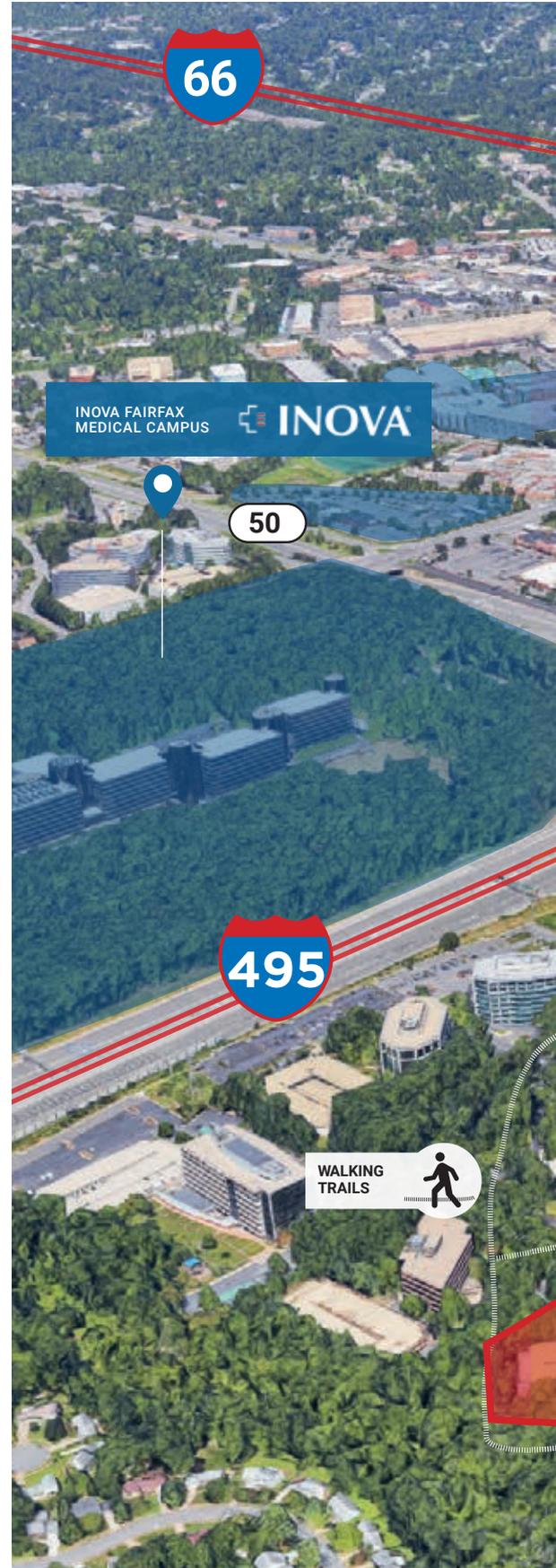
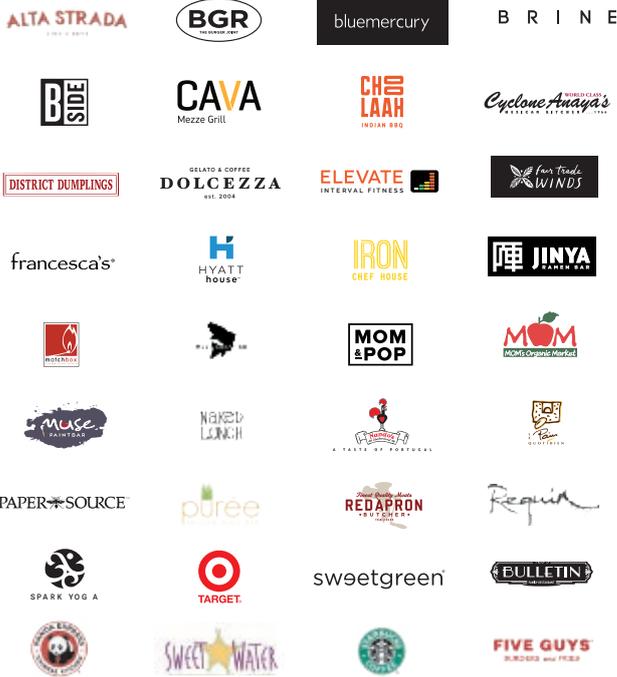
STANDORT DER BÜROIMMOBILIE

BESTE VERKEHRSANBINDUNG

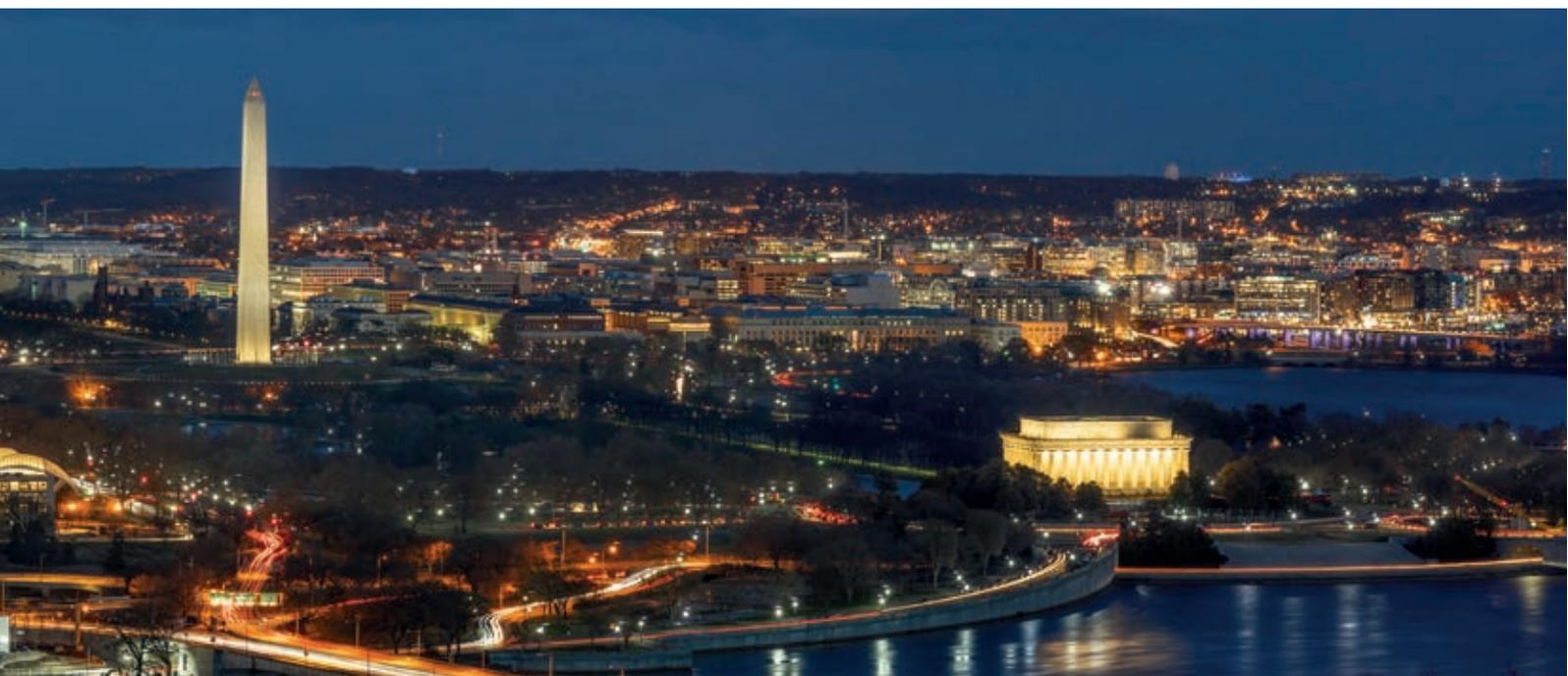


HERVORRAGENDE EINKAUFSMÖGLICHKEITEN IM ANGRENZENDEN MOSAIC DISTRICT

EINKAUFEN	DIENST-LEISTUNGEN	ESSEN
------------------	--------------------------	--------------







Washington DC – Down Town

DIE METROPOLREGION WASHINGTON, D.C.

Die Metropolregion Washington, D.C. umfasst im Wesentlichen das Bundesterritorium der US-Hauptstadt Washington, D.C. sowie einige Counties der angrenzenden Bundesstaaten Virginia und Maryland. Sie ist mit ca. 6,3 Millionen Einwohnern die sechstgrößte Metropolregion der USA. Seit dem Jahr 2010 ist die Bevölkerung der Metropolregion um ca. 650.000 Menschen gewachsen, dies entspricht fast der Einwohnerzahl der deutschen Großstadt Frankfurt am Main, Sitz der US Treuhand. Bis 2025 wird ein weiterer Anstieg um ca. 330.000 Einwohner erwartet. International bekannt als Sitz der Regierungsinstitutionen der USA hat sich Washington, D.C. in den vergangenen Jahren auch zu einem weltweit führenden Technologiestandort entwickelt.

WIRTSCHAFTSPROFIL

Die Wirtschaft der Metropolregion Washington, D.C. ist vor allem geprägt durch die Nähe zum politischen Zentrum der USA. Viele Unternehmen, deren Geschäft sich auf staatliche Aufträge stützt, haben hier ihren Hauptsitz. Im Jahr 2020 erhielten in der Metropolregion ansässige Unternehmen Regierungsaufträge im Wert von USD 122,2 Mrd. Ebenfalls prägend für die Region ist mittlerweile die Präsenz von weltweit führenden Technologieunternehmen.

Die Metropolregion Washington, D.C. gilt als eine der sichersten Metropolregionen für Investitionen in Krisenzeiten. Sie gehört zu den wirtschaftlich stärksten und widerstandsfähigsten Regionen der USA. In den 20 Jahren vor dem Ausbruch der Covid-19-Pandemie hatte sie in lediglich einem Jahr ein negatives Wachstum des Arbeitsmarktes zu verzeichnen. Von wirtschaftlichen Abschwüngen war sie stets weniger stark

betroffen als vergleichbare Regionen. Zwei Gründe für die geringere Krisenanfälligkeit lassen sich ausmachen: 1.) Viele Unternehmen der Region haben sich auf staatliche Aufträge fokussiert, die auch in Krisenzeiten vergeben werden und 2.) erwies sich in der Vergangenheit der Technologiesektor in Bezug auf die Fluktuation der Arbeitskräfte als krisenfester als viele andere Branchen.

Der Arbeitsmarkt der Metropolregion Washington, D.C. wächst seit 20 Jahren kontinuierlich um durchschnittlich ca. 38.800 Arbeitsplätze pro Jahr. Dieses Wachstum wurde im Januar 2020 für den Zeitraum der vorangehenden zwölf Monate durch ein Wachstum um ca. 41.000 Arbeitsplätze noch übertroffen. Während die Arbeitslosenquote im Februar 2020 noch bei 3,0% lag, stieg sie im Zuge der Covid-19-Pandemie im April 2020 auf 9,8% an. Im November 2020 lag sie bereits wieder deutlich niedriger bei 5,8%.¹

LAGE DER IMMOBILIE „70 & 80 AT FAIRVIEW“

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%.² Damit einher ging ein Anstieg des Anteils der Staatsaufträge; in den letzten Jahrzehnten ging fast die Hälfte der an Unternehmen in der Metropolregion vergebenen Regierungsaufträge an Unternehmen mit Sitz in Northern Virginia.

¹ <https://www.statista.com/statistics/227169/unemployment-rates-in-the-us-by-area/>

² https://cra.gmu.edu/pdfs/studies_reports_presentations/By_The_Numbers_NoVa_Drives_Area_Growth.pdf

Die Attraktivität von Northern Virginia³ beruht zudem insbesondere auf der Verfügbarkeit von gut ausgebildeten Arbeitskräften, auf einem dynamischen Technologiesektor, an den Regierungsaufträge gehen, auf dem unternehmensfreundlichen Regulierungsumfeld des Bundesstaats Virginia und auf 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.⁴ 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.⁵

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.⁶

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.⁷ 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.⁸ Weiterhin befindet sich hier eines der drei weltweit größten Cluster von Unternehmen, die sich mit der Cybersicherheit beschäftigen.⁹ Insgesamt haben 177 auf Cybersicherheit fokussierte Unternehmen in der Metropolregion Washington, D.C. ihren Sitz; davon sind 49 im globalen Cybersecurity 500 Index gelistet.¹⁰ 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.¹¹ Weltweit werden im Bereich Cybersicherheit Ausgaben von USD 1.000 Mrd. für den Fünfjahreszeitraum 2017 bis 2021 erwartet.¹²

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 Head Quarter 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 bis zu 125.000 weitere neue Arbeitsplätze in der Region entstehen werden.

In der Folge haben auch weitere Technologieunternehmen wie Facebook¹³, Google¹⁴ und Microsoft¹⁵ 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 (über 18.200 Quadratmeter) um 20 Jahre zu verlängern.¹⁶

Etwa 20 Autominuten von Amazons zukünftigem zweiten Headquarter und 15 Autominuten von der Hauptstadt Washington, D.C. entfernt ist die Büroimmobilie „70 & 80 at Fairview“ in Fairfax County belegen und grenzt im Nordosten an Arlington County an.

Sowohl Fairfax County als auch Arlington County gehören zu den 10 nach Haushaltsmedianeinkommen reichsten Counties (vergleichbar mit Landkreisen in Deutschland) der insgesamt über 3.000¹⁷ Counties der USA; auch der reichste County der USA, Loudoun County, liegt in Northern Virginia.¹⁸

Fairfax County ist der bevölkerungsstärkste County, sowohl des Bundesstaates Virginia, als auch des Großraums Washington, D.C. Mit einem Akademikeranteil von ca. 62%¹⁹ und einem Medianeinkommen von mehr als USD 128.374, das fast doppelt so hoch ist wie das Medianeinkommen auf nationaler Ebene,²⁰ ist Fairfax County das Wirtschaftszentrum

³ <https://livability.com/va/tysons-corner/northern-virginias-impressive-attributes-attract-top-workforce-talent>

⁴ z.B. <https://www.theatlantic.com/business/archive/2011/06/the-silicon-valley-of-the-east-is-washington-dc/240055/>

⁵ http://biz.loudoun.gov/wp-content/uploads/2020/02/Data_Center_Report_2020.pdf, S. 2, 5

⁶ https://www.american.edu/kogod/research/publications/upload/cyber_founders_report.pdf, S. 2

⁷ https://www.american.edu/kogod/research/publications/upload/cyber_founders_report.pdf, S. 6

⁸ https://www.american.edu/kogod/research/publications/upload/cyber_founders_report.pdf, S. 2

⁹ <https://www.cyberdefensemagazine.com/cybersecurity-ventures-projects-1-trillion-will-be-spent-globally-on-cybersecurity-from-2017-to-2021/>

¹⁰ <https://www.cyberdefensemagazine.com/cybersecurity-ventures-projects-1-trillion-will-be-spent-globally-on-cybersecurity-from-2017-to-2021/>

¹¹ <https://www.bizjournals.com/washington/news/2019/02/14/reston-poised-to-benefit-from-googles-growth-plans.html>

¹² <https://www.bloomberg.com/press-releases/2020-05-27/fairfax-county-clicks-with-microsoft-company-to-create-1-500-new-jobs-invest-64-million-to-establish-software-development-and>

¹³ <https://www.bizjournals.com/washington/news/2019/10/31/facebook-picks-site-for-northern-virginia-office.html>

¹⁴ <https://www2.census.gov/geo/pdfs/reference/GARM/Ch4GARM.pdf> (S. 11)

¹⁵ <https://www.bloomberg.com/press-releases/2020-05-27/fairfax-county-clicks-with-microsoft-company-to-create-1-500-new-jobs-invest-64-million-to-establish-software-development-and>

¹⁶ <https://www.fairfaxcountyeada.org/media-center/a-great-sign-volkswagen-group-of-america-to-keep-hq-in-fairfax-county/>

¹⁷ <https://www2.census.gov/geo/pdfs/reference/GARM/Ch4GARM.pdf> (S. 11)

¹⁸ <https://www.usnews.com/news/healthiest-communities/slideshows/richest-counties-in-america?slide=17>

¹⁹ <https://censusreporter.org/profiles/05000US51059-fairfax-county-va/>

²⁰ <https://www.deptofnumbers.com/income/virginia/fairfax-county/>

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.²¹

Die Büroimmobilie „70 & 80 at Fairview“ gehört zum Siedlungsgebiet Merrifield, in dem sich sowohl gewerblich genutzte Immobilien als auch Wohnimmobilien befinden. Das Gebiet befindet sich noch in der Entwicklung, nähert sich aber der vollständigen Bebauung. Die Immobilie ist Teil des „Fairview

Office Park“, der aus 13 Bürogebäuden mit insgesamt ca. 2,6 Mio. Quadratfuß (ca. 241.548 Quadratmeter) besteht. Verkehrstechnisch ist die Immobilie durch die nahe Anbindung an die Interstate 495 und die Interstate 66 sehr gut angeschlossen. Nahegelegene Flughäfen wie der Washington Dulles International Airport (in ca. 30 Autominuten zu erreichen) und der Ronald Reagan Washington National Airport (in ca. 20 Autominuten zu erreichen) erleichtern den nationalen und internationalen Marktzugang.

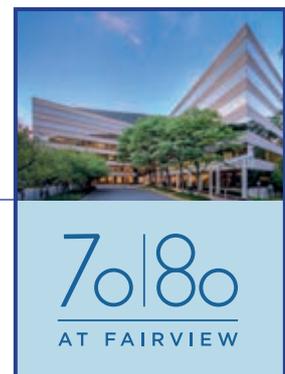
ATTRAKTIV ALS STANDORT FÜR UNTERNEHMEN IN STEUERLICHER HINSICHT

Erläuterung: Die Steuerhoheit in Bezug auf Einkommensteuern liegt in den USA nicht nur auf US-Bundesebene (federal tax), sondern auch auf Ebene der Bundesstaaten (state tax).

Der Bundesstaat Virginia zeichnet sich im Vergleich zur restlichen Metropolregion, insbesondere zum Bundesterritorium Washington, D.C. und zum Bundesstaat Maryland, durch niedrigere Bundeseinzelstaatensteuern aus.²² Weitere steuerliche Vorteile für die Metropolregion Washington, D.C. ergeben sich aus dem „Tax Cuts and Jobs Act“ (TCJA), einem Bundesgesetz aus dem Jahr 2017, das unter anderem auch steuerliche Anreize für Unternehmen schafft, die Regierungsaufträge annehmen, was insbesondere den in der Metropolregion ansässigen Unternehmen zugutekommt.

METROPOLREGION WASHINGTON, D.C. AUF EINEN BLICK

- Sitz zahlreicher Regierungseinrichtungen
- Attraktiver Standort für führende Unternehmen aus den Bereichen Informationstechnologie, Cybertechnologie, Cybersicherheit und Rechenzentren
- Im Landesdurchschnitt überdurchschnittlich hoher Ausbildungsstand der Einwohner und überdurchschnittlich hohe Einkommen
- Krisenfestigkeit der Wirtschaft durch Regierungsaufträge und aufgrund des starken Technologiesektors
- Unterhalb des Landesdurchschnitts liegende Arbeitslosenquote
- Steuerliche Attraktivität der Region Northern Virginia gegenüber den Standorten in Maryland und des District of Columbia



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

²¹ <https://www.fairfaxcountygov.org/key-industries/>

²² <https://patch.com/virginia/fallschurch/here-s-how-tax-friendly-virginia-dc-are-kiplinger>

INVESTITION „70 & 80 AT FAIRVIEW“

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DER PORTFOLIOGESELLSCHAFT

	in USD	in % der Gesamtinvestitionssumme
Investition		
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%
Gesamtinvestitionssumme	90.000.000	100,00%
Finanzierung		
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%
Gesamtfinanzierungssumme	90.000.000	100,00%

MITTELVERWENDUNG

Der Kaufpreis bzw. die Anschaffungskosten für die Immobilie betragen USD 87,5 Mio. (der Kaufpreis entspricht dadurch einem Einkaufsfaktor des ca. 14,6-fachen des prognostizierten Nettobetriebsergebnisses* des Jahres 2021). Hiervon sind dem Verkäufer ca. USD 3,634 Mio. in Abzug gebracht worden. Der Großteil davon wurde auf ein Treuhandkonto eingezahlt, um hieraus insbesondere noch ausstehende Zahlungen für den Mieterausbau zu leisten und da zwei Mieter ihre Mietzahlung erst zu einem späteren Zeitpunkt aufnehmen, hieraus Ausgleichszahlungen für die bis dahin fehlenden Mieteinnahmen an die Gesellschafter zu leisten. Die Nebenkosten des Erwerbs der Immobilie summierten sich auf ca. USD 1,957 Mio., davon wurden insgesamt Gebühren in Höhe von ca. USD 0,933 Mio. fällig. Objekt- und Portfoliogesellschaft verfügen über anfängliche Liquiditätsreserven von ca. USD 1 Mio.

MITTELHERKUNFT

Die „Fairview Bridge Equity LLC“ hat sich mit 89% am Eigenkapital der Portfoliogesellschaft beteiligt. Die Estein Vanderbilt, Ltd. ist mit 10% hieran beteiligt. Beide Gesellschaften sind als Limited Partner (vergleichbar einem deutschen Kommanditisten) an der Portfoliogesellschaft beteiligt. Die geschäftsführende Gesellschafterin (General Partner) ist mit 1% am Eigenkapital beteiligt. Insgesamt beträgt die Eigenkapitalanlage USD 37,5 Mio.

Das Fremdkapital beträgt USD 52,5 Mio. und wurde durch Aufnahme eines für 10 Jahre festgeschriebenen Darlehens von Goldman Sachs bereitgestellt. Es ist mit einem Zinssatz von 3,288% p.a. ausgestattet und in den ersten fünf Jahren tilgungsfrei. Bis zum Ende der Laufzeit im November 2030 sollen dann insgesamt mehr als USD 5,5 Mio. getilgt sein.

*Das prognostizierte Nettobetriebsergebnis berücksichtigt keine kalkulatorischen Abschläge, die in der Prognoserechnung mit 100.000 USD pro Jahr vorgenommen wurden.

PROGNOSERECHNUNG „70 & 80 AT FAIRVIEW“

Das Nettobetriebsergebnis der Immobilie ergibt sich aus der Summe aller Mietzahlungen abzüglich aller Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Vermietung und der Bewirtschaftung der Immobilie stehen. Durch die festvereinbarten Mietverträge und die jährlichen Anpassungen der Mieterhöhungen zwischen 2,25% und 3,0% für die einzelnen Mietparteien wird prognostiziert, dass sich das Nettobetriebsergebnis von ca. USD 5,8 Mio. im Jahr 2021 auf ca. USD 7,5 Mio. im Jahr 2030 erhöht. Dies entspricht einer Steigerung von ca. USD 1,7 Mio. bzw. 2,5% pro Jahr. Bis einschließlich 2028 basiert die Prognoserechnung auf den bereits heute vorliegenden Mietverträgen (der erste Mietvertrag endet im November 2029). Die Kosten der Portfoliogesellschaft werden jährlich auf USD 126.500 geschätzt. Hierin enthalten sind u.a. die Kosten für die Erstellung und für die Testierung des Jahresabschlusses, das Einholen eines jährlichen Gutachtens zur Ermittlung der Immobilienbewertung, sowie der sonstige Aufwand der Gesellschaft. Für die Folgejahre wird ein jährlicher Anstieg der Kosten um 2,5% prognostiziert. Der General Partner der Portfoliogesellschaft erhält für seine Tätigkeiten eine jährliche Managementvergütung i.H.v. 0,25% des Nettoinventarwertes der Gesellschaft (Nominalkapital der Gesellschaft).

Nach Abzug des Schuldendienstes und der Vermietungsaufwendungen wird prognostiziert, dass jährlich an die Fairview Bridge Equity LLC Ausschüttungen in Höhe von ca. USD 2,67 Mio. vorgenommen werden. Zudem sollen zwischen 2021

und 2028 Liquiditätsreserven jährlich zwischen USD 600.000 und bis zu USD 1,45 Mio. gebildet werden. Mit dem Ende der Mietlaufzeit des größten Mieters werden Vermietungsaufwendungen i.H.v. knapp USD 8 Mio. im Jahr 2029 prognostiziert.

In der Prognoserechnung für die Portfoliogesellschaft wird angenommen, dass bei Verkauf der Immobilie zum Ende des Jahres 2030 eine Gesamtauszahlung i.H.v. ca. USD 53,7 Mio. fließen wird. Hierbei wird angenommen, dass die Veräußerung der Immobilie zu einem Verkaufspreis i.H.v. ca. USD 107,7 Mio. führen wird. Dies würde einer Wertsteigerung während der Haltedauer der Immobilie um ca. 2,1% pro Jahr entsprechen.

Es handelt sich bei den hier dargestellten 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.

In der Prognoserechnung werden zukünftige Ergebnisse aus heutiger Sicht dargestellt. Die Prognoserechnung zeigt die Entwicklung der erwarteten Einnahmen und Ausgaben der Fondsgesellschaft. Grundsätzlich ist eine Prognose mit Unsicherheiten behaftet, die umso größer sind, je weiter eine Prognose in die Zukunft gerichtet ist. Der graue Farbverlauf in der nachstehenden Tabelle soll dies verdeutlichen.

PROGNOSERECHNUNG IMMOBILIE „70 & 80 AT FAIRVIEW“										
Jahr	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Brutto-Mieteinnahmen	8.999.266	9.315.540	9.606.991	9.905.243	10.212.369	10.528.124	10.852.595	11.186.108	11.111.450	11.631.381
Immobilienbezogene Aufwendungen	3.070.456	3.135.839	3.230.199	3.327.334	3.427.376	3.530.402	3.636.491	3.745.743	3.845.722	3.966.612
kalkulatorischer Ausfall	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Netto-Betriebsergebnis	5.828.810	6.079.700	6.276.794	6.477.914	6.684.992	6.897.722	7.116.102	7.340.367	7.165.718	7.564.776
abzgl. Kosten Dritter (u.a. Jahresabschluss, Testat)	126.500	129.663	132.904	136.227	139.632	143.123	146.701	150.369	154.128	157.981
abzgl. Asset-Management-Gebühren	93.750	96.094	98.496	100.958	103.482	106.070	108.721	111.439	114.225	117.081
abzgl. Zinsen auf das Fremdkapital	1.726.200	1.726.200	1.726.200	1.726.200	1.726.200	1.710.554	1.675.692	1.639.666	1.602.438	1.563.967
abzgl. Tilgung	0	0	0	0	0	1.044.402	1.079.264	1.115.290	1.152.518	1.190.990
Netto-Betriebsergebnis nach Kosten und Schuldendienst	3.882.360	4.127.744	4.319.194	4.514.529	4.715.677	3.893.573	4.105.723	4.323.603	4.142.409	4.534.758
Vermietungsaufwendungen	73.212	75.408	77.676	80.004	82.404	84.876	87.420	90.048	7.983.414	95.532
Netto-Betriebsergebnis nach Vermietungsaufwendungen	3.809.148	4.052.336	4.241.518	4.434.525	4.633.273	3.808.697	4.018.303	4.233.555	-3.841.005	4.439.226
Ausschüttung an die Fairview Bridge Equity*)	2.670.000	53.703.279								
in Prozent	8,0%	160,9%								

*) Immobilienrendite auf das Eigenkapital der Fairview Bridge Equity LLC; es ist geplant, dass die UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG die Anteile, die mit Stand Januar 2021 zu 100% von der Fairview Bridge Equity LLC gehalten werden, erwirbt.

WIRTSCHAFTSPROFIL USA

In den USA leben rund 331 Millionen Menschen (Stand: Oktober 2020). Alle 26 Sekunden kommt ein Einwohner hinzu.²³ Das sind 1,2 Millionen Menschen pro Jahr. Die USA sind die mit Abstand größte Volkswirtschaft der Welt und das Pro-Kopf-Einkommen liegt ca. 20% über dem deutschen Durchschnitt.²⁴ Die Arbeitslosenquote sank seit 2009 – bis vor Beginn der Covid-19-Pandemie – kontinuierlich. Sie betrug im Februar 2020 noch 3,8%, stieg im Zuge der Covid-19-Pandemie im April 2020 auf 14,4% an, um dann wieder auf 6,6% (Oktober 2020) zu fallen.²⁵ Da die Covid-19-Pandemie noch nicht eingedämmt ist und die Saisonalität über den Winter 2020/2021 negativ auf den Arbeitsmarkt wirkt, ist mit einem erneuten Anstieg der Arbeitslosenquote – zumindest in den ersten Monaten des Jahres 2021 – zu rechnen. Weltweit führende Technologiefirmen, wie beispielsweise Apple, Microsoft, Intel, Google, oder auch der größte Onlineversandhändler Amazon, kommen aus den USA. Im Ranking der innovativsten Länder der Welt belegen die USA Platz 3.²⁶

ANLAGESTREUUNG AUSSERHALB DES EUROS IN DER WELTLEITWÄHRUNG US-DOLLAR

Am 4. Juli 1776 wurden die Vereinigten Staaten von Amerika gegründet. Dieser Tag markiert die Loslösung der Vereinigten Staaten von Amerika von Großbritannien. Bereits 16 Jahre später, im Jahr 1792 wurde der US-Dollar Zahlungsmittel. Rund 230 Jahre später ist der US-Dollar noch immer das Zahlungsmittel in den USA. Zudem gilt der US-Dollar als weltweite Leit- und Reservewährung. Eine Investition in den US-Dollar kann ergänzend zu Investitionen in anderen Währungen daher ein sinnvolles Instrument zur Währungsstreuung darstellen.

US-AMERIKANISCHER IMMOBILIENMARKT BIETET INTERESSANTE INVESTITIONSMÖGLICHKEITEN

Die USA sind mit einer Größe von ca. 9,8 Millionen Quadratkilometern fast so groß wie Europa. Dutzende von Millionenstädten sind weltweit bekannt. Die Amerikaner sind für ihre Mobilität bekannt. Dorthin, wo es Arbeitsmöglichkeiten gibt und dorthin, wo attraktive Rahmenbedingungen herrschen, zieht es insbesondere die junge Bevölkerung. Für Unternehmen ist diese Mobilität der Arbeitskräfte sehr vorteilhaft. Der Bundesstaat Virginia hat eine vorteilhafte Unternehmensbesteuerung. Die Metropolregion Washington, D.C. ist zudem für Unternehmen interessant, die besonderes Interesse an staatlichen Aufträgen haben und so von der geographischen Nähe zu den Regierungseinrichtungen profitieren können. Washington, D.C. ist darüber hinaus ein dynamischer Standort für Technologieunternehmen. Viele Unternehmen nutzen diese Standortvorteile.

DIE MIETPREISE ZEIGEN LANGFRISTIG NACH OBEN

Der Blick in die Historie zeigt, dass die Mietpreise langfristig steigen.²⁷ Jedoch gehören – wie auch in anderen Bereichen – zyklische Schwankungen zur Normalität. Die Summe der Mieteinnahmen in einer Immobilie ist ein wichtiger Faktor bei der Ermittlung des Objektwertes. Steigende Mieteinnahmen bedeuten – ohne Berücksichtigung anderer Faktoren – langfristig auch steigende Immobilienpreise.

COVID-19-PANDEMIE UND MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN AUF DEN BÜROIMMOBILIENMARKT²⁸

Die Covid-19-Pandemie hat seit dem Frühjahr 2020 insgesamt zu einem Rückgang der Nachfrage nach Miet- und Kaufobjekten geführt. Insbesondere die Bewältigung der Krise und ihrer ökonomischen Folgen wird als Schlüsselfaktor für einen Wiederanstieg der Nachfrage gesehen. Immobilienexperten halten insbesondere Northern Virginia (hier ist die Immobilie belegen) aufgrund seiner Fokussierung auf die Technologieindustrie und Regierungsaufträge für besonders gut aufgestellt, um sich von der Covid-19-Krise zu erholen.²⁹ Auch konnte die Wirtschaft von Northern Virginia von Regierungsaufträgen im Wert von USD 3,4 Mrd. (wovon USD 1,9 Mrd. nach Fairfax County flossen) im Zusammenhang mit der Eindämmung der COVID-19-Pandemie profitieren.³⁰

Das Immobilienberatungsunternehmen Cushman & Wakefield hält ein Szenario für am wahrscheinlichsten (mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 50%), in dem die US-Wirtschaft im zweiten Quartal des Jahres 2022 zu ihrem Vorkrisenniveau zurückfindet und schon im darauffolgenden Quartal die Nachfrage am Immobilienmarkt ihr Vorkrisenniveau erreichen wird. Dabei werden zwei weitere Szenarien in den Raum gestellt, wonach die Nachfrage am Immobilienmarkt das Vorkrisenniveau erst im ersten Halbjahr 2024 bzw. erst Anfang 2028 erreichen wird; diese Szenarien werden aber für unwahrscheinlich gehalten (jeweils mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 10%).³¹ Hierbei handelt es sich um eine Prognose, die kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung ist.

Hinweis: Die Immobilie „70 & 80 at Fairview“ ist mit einem Vermietungsstand von knapp 98% langfristig vermietet. Der erste Mietvertrag im Objekt endet im November 2029. Die anderen Mietverträge enden erst im kommenden Jahrzehnt.

²³ <https://www.census.gov/popclock>

²⁴ <https://www.statista.com/statistics/263601/gross-domestic-product-gdp-per-capita-in-the-united-states>

²⁵ <https://www.bls.gov/regions/mid-atlantic/data/xg-tables/ro3fx9512.htm>

²⁶ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/524109/umfrage/top-10-laender-nach-dem-global-innovation-index-weltweit/>

²⁷ Entwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen.

²⁸ Siehe hierzu auch die Risikohinweise auf Seite 21 dieser Objektkurzinformation und im Verkaufsprospekt vom 01.10.2020 im Kapitel 7 „Risiken“ auf den Seiten 36–56.

²⁹ Northern Virginia Office Market Report 4Q20, <https://www.ngkf.com/insights/market-report/northern-virginia-market-reports> (S. 2–3)

³⁰ Northern Virginia Office Market Report 4Q20, <https://www.ngkf.com/insights/market-report/northern-virginia-market-reports> (S. 2–3)³¹ <https://www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/insights/global-impact-study-and-recovery-time-report>, S. 19–21

³¹ <https://www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/insights/global-impact-study-and-recovery-time-report>, S. 19–21

BESONDERHEITEN EINER UNTERNEHMERISCHEN BETEILIGUNG IN DEN USA

Bei dem Investment handelt es sich um eine Geldanlage in der Weltleitwährung 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. aufgrund 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: Es ist geplant, weitere Immobilieninvestitionen zu tätigen, die bisher noch nicht feststehen. Insofern ist das Immobilienobjekt in der Metropolregion Washington, D.C. zunächst eines von mehreren möglichen Immobilienobjekten, an denen sich die UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG beteiligen könnte. 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.³²



Innenansicht der Büroimmobilie „70 & 80 at Fairview“

³² Die hierfür entstehenden Kosten werden dem Anleger direkt von dem beauftragten US-Steuerberater belastet.

UNSERE PHILOSOPHIE – GEMEINSAM INVESTIEREN

Bei Investitionen in den größten Immobilienmarkt der Welt stehen den Anlegern grundsätzlich viele Wege offen. Eine besondere Möglichkeit in US-amerikanische Immobilien zu investieren, bietet das Konzept der US Treuhand „Gemeinsam Investieren“:

Dabei werden die Immobilien nicht ausschließlich durch den AIF (Alternativen Investmentfonds) erworben, sondern gemeinsam mit amerikanischen Partnern.



PARTNERSCHAFTLICH

Bereits seit den 1970er Jahren investiert der Firmengründer und Gesellschafter der US Treuhand, Herr Lothar Estein, gemeinsam mit deutschen Anlegern in US-amerikanische Immobilien. Auch an der Büroimmobilie „The Gramercy“ (Immobilie des AIF „UST XXIV“ und 2019 platzierter Fonds) in Las Vegas ist er mit 10% beteiligt. Wir meinen: „Wer ein Investment anbietet, muss sich daran nachhaltig beteiligen.“

PROFESSIONELL

Die US Treuhand blickt auf eine mehr als 25-jährige Expertise bei Investments in US-Immobilien zurück. Privatanleger haben mit US-Investoren gemeinsam ein Investitionsvolumen von rund USD 4,7 Mrd. realisiert. Mit dem UST XXV bieten wir derzeit die 21. Beteiligungsmöglichkeit für private Anleger an. Wir meinen: „Wer ein Immobilieninvestment anbietet, muss Immobilienprofi sein.“

PRÄSENT

Die US Treuhand hat ihren Sitz dort, wo sich die Anleger befinden – in Deutschland. Der Standort unserer Schwestergesellschaft, der Estein USA, ist dort, wo sich die Immobilien befinden – in den USA. Wir meinen: „Wer ein US-Immobilieninvestment anbietet, muss eine Vor-Ort-Präsenz haben.“

PERSÖNLICH

Die Estein USA hat in den USA bereits mit vielen großen Immobilienunternehmen partnerschaftliche Investitionen vorgenommen. Hines, Hillwood, General Electric Pension Trust und Lennar stellen eine Auswahl der Unternehmen dar, mit denen gemeinsame Investitionen getätigt wurden. Wir haben Marktzugang zu vielen US-Immobilien und zu vielen US-Immobilienprofis. Wir meinen: „Ein Anbieter eines Investments muss einen professionellen Marktzugang haben.“

US TREUHAND – IHR PARTNER FÜR US-IMMOBILIEN

Die US Treuhand bietet privaten Anlegern seit mehr als 25 Jahren Anlageprodukte in der Anlageklasse US-Immobilien. Mit rund USD 4,7 Milliarden Investitionsvolumen gehört die US Treuhand in dieser Anlageklasse zu den größten und erfolgreichsten Anbietern.

INVESTITIONSSTANDORTE DER BISHERIGEN US TREUHAND FONDS*



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

RISIKOHINWEISE

Wie eingangs erwähnt ist die Beteiligung an der UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG (AIF/Fondsgesellschaft) mit Chancen, aber auch mit Risiken verbunden. Nachfolgend erläutern wir auszugswise wesentliche Risiken der Beteiligung.

- Es besteht das Risiko, dass die hier beschriebene Immobilie „70 & 80 at Fairview“ die Anforderungen der Fondsgesellschaft nicht erfüllt und stattdessen eine Immobilie mit geringeren Aussichten erworben wird.
- 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 aktuelle Covid-19-Pandemie können sich negativ auf die Nachfrage nach Büroimmobilien sowie auf ihre Vermietbarkeit und ihre Wertentwicklung auswirken. 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 investieren wird. Der Anleger hat somit vor seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft keine Möglichkeit der Prüfung oder Bewertung von bereits getätigten oder beabsichtigten Investitionen. Im Rahmen des vorliegenden Fondskonzepts steht weiterhin nicht fest, in welchem Umfang tatsächlich 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.

Hinweis: Grundlage für eine Anlageentscheidung sind ausschließlich der ausführliche Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen und die wesentlichen Anlegerinformationen.

IMPRESSUM/HINWEISE/KONTAKT

Für den Inhalt verantwortliche Herausgeberin

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

Wichtiger Hinweis

Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch nicht sichergestellt, dass bzw. in welchem Umfang der AIF in die Immobilie investiert. 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, die Anlagebedingungen und die wesentlichen Anlegerinformationen. Diese sind in deutscher Sprache auf der Internetseite der US Treuhand unter www.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. Es ist geplant, weitere Immobilieninvestitionen durchzuführen, an denen sich die UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG beteiligen soll.

Die angestrebte Ausschüttung an die Anleger der UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG soll für das Geschäftsjahr 2021 3% p.r.t. und für die Geschäftsjahre zwischen 2022 und 2031 4,5% p.a. betragen. Darüber hinaus soll der Nettoverkaufserlös bei Verkauf der Immobilie/n von 110% jeweils vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital der Anleger ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags betragen. Bei einer Anlagedauer von 11 Jahren führt dies gemäß Basisszenario zu einem prognostizierten Gesamtrückfluss an die Anleger von 158,5% vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital der Anleger ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags. Bei einer negativen Abweichung von -20% bezogen auf die prognostizierten Ausschüttungen sinkt der Gesamtrückfluss auf 126,8% des investierten Eigenkapitals der Anleger. Bei einer positiven Abweichung von +20% bezogen auf die prognostizierten Ausschüttungen steigt der Gesamtrückfluss auf 190,2% des investierten Eigenkapitals der Anleger. Die vorstehend kalkulierten Gesamtrückflüsse beinhalten auch die Rückzahlung der von den Anlegern investierten Kapitalanlage. 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 die Gesellschafter verstehen sich vor Steuern.

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 für Sie bereit, den Sie ebenso direkt bei

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

anfordern können.

Kapitalverwaltungsgesellschaft der UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg.

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 der wesentlichen Anlegerinformationen 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.

Stand Objektkurzinformation:

Januar 2021

