MONTHLY Ausgabe 4/2024
Werbemitteilung

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Freundinnen und Freunde der US Treuhand,

mit der zweiten Frühlingsausgabe unseres „Monthlys“ zum Ende Mai blicken wir bereits auf über einen Monat Vertrieb unseres Immobilienfonds „UST XXVI“, also dem 26er-Fonds, zurück – und sind sehr zufrieden. Wir erleben eine stetig steigende Nachfrage nach unserem AIF. Dazu tragen sicher auch die unterschiedlichen Formate bei, in denen wir uns mit den verschiedenen Aspekten des Investments im Detail beschäftigen. Sowohl die rege Teilnahme an den kürzlich stattgefundenen Webinaren wie auch die sehr gute Resonanz zum Event zusammen mit Lothar Estein am 14. Mai in Frankfurt am Main belegen das hohe Interesse am „UST XXVI“.

In aller Bescheidenheit hat es Lothar Estein in Frankfurt zusammengefasst: Ein solches Investment hat er in über 40 Jahren Erfahrung am US-Immobilienmarkt noch nicht verhandelt. Und das deswegen, weil er bei keinem Aspekt – sei es beispielsweise die Finanzierung oder der Kaufpreis – Kompromisse eingehen musste, was normalerweise sehr üblich ist. Noch hält unser Management in den USA 100 % am Eigenkapital zum Erwerb der Immobilie „Three Ravinia“, und wenn es nach unserem Eigentümer ginge, wäre eine weiterhin sehr hohe Eigenbeteiligung an diesem ikonischen Bürotower in Atlanta willkommen. Aber: Unser Immobilienmanagement rund um Herrn Estein ermöglicht es dem Fonds und damit den Anlegern, sich mit bis zu 79 % am Eigenkapital zum Erwerb der Immobilie zu beteiligen. 21 % verbleiben dann – ein Anteil so hoch wie selten – in den USA. Ich persönlich denke, dass man nicht mehr Vertrauen in ein Investment zum Ausdruck bringen kann als so. Das sehen übrigens auch diejenigen so, denen wir bereits das Fondsobjekt sowie die Zahlen und Fakten zum Investment vorgestellt haben.

Lassen Sie sich in unserem neuen „Monthly“ mitnehmen – zum ersten Mal, oder auch erneut vertiefend –, um diese besondere Offerte für Ihre Anleger zu entdecken. Wir und ich glauben, dass es sehr viele Aspekte gibt, die dieses Investment zu einem herausragenden machen – für unser Management, das selber hoch beteiligt ist, für Sie im Vertrieb bei Ihren Kunden und natürlich besonders für Ihre Kunden.

Und es sind nicht nur die von uns als „Sicherheitsaspekte“ bezeichneten Details zum Objekt und zum Fonds. Alleine die Immobilie – und von dieser haben wir schöne Bilder für die aktuelle „Monthly“-Ausgabe ausgewählt – spricht für sich. Denn neben der ausgezeichneten Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung und neben den ökologisch-nachhaltigen Aspekten ist es schon etwas Besonderes, dass niemand geringeres als Star-Architekt Kevin Roche die Pläne zum Bau der Immobilie gemacht hat.

Ich finde das alles und noch viel mehr als sehr begeisternd, und so schaue ich persönlich mit großer Freude in die Zukunft. Denn neben dem immer schöner werdenden Wetter – welches mir im Frühling und Sommer besser gefällt als klassisches Winterwetter – stehen in den kommenden Monaten viele Vertriebsaktivitäten an, auf die ich mich und das gesamte Team der US Treuhand sehr freue(n). Es macht eben viel Spaß, mit einem solch überzeugenden Investment „im Koffer“ auf Vertriebstour zu sein. Vielleicht sehen wir uns ja auch in einiger Zeit einmal persönlich. Mich würde es sehr freuen.

Bis dahin verbleibe ich mit den besten Wünschen für eine erfolgreiche gemeinsame Zeit und den bekannten Worten

„stay curious, stay tuned – und „bye for now!“

Ihr
Thilo Borggreve

Märkte und Menschen

Sicher und profitabel investieren – das „Three Ravinia“ ist Ihre Chance

Angesichts des „Three Ravinia“ könnten wir unsere Philosophie „GEMEINSAM INVESTIEREN“ glatt um das Motto „Kompromisslos profitieren“ erweitern. Denn die Class-A-Büroimmobilie, das erste Objekt des „UST XXVI“, vereint acht wesentliche Sicherheitsaspekte, die für eine außergewöhnliche Investition sprechen.

1. Die Lage – Drehscheibe für den Erfolg

Das „Three Ravinia“ liegt im wirtschaftlich dynamischen Georgia im Südosten der USA. Der Bundesstaat ist bekannt für sein geschäftsfreundliches Klima, eine diversifizierte Wirtschaft, eine strategisch günstige Lage und den Hartsfield-Jackson Atlanta International Airport, den größten Passagierflughafen der Welt. Georgias Hauptstadt Atlanta zeichnet sich ihrerseits durch eine robuste Wirtschaft aus, die von Branchen wie Technologie, Finanzen, Gesundheitswesen, Logistik und Medien geprägt ist. Nicht von ungefähr haben sich dort zahlreiche Fortune-500-Unternehmen und andere internationale Konzerne angesiedelt, die die hervorragende Infrastruktur, die qualifizierten Arbeitskräfte und die renommierten Bildungseinrichtungen zu schätzen wissen. Im nördlichen Teil der Stadt liegt das bedeutende Geschäftsviertel Perimeter Center und in dessen Mitte das „Three Ravinia“. Damit ist das Class-A-Bürogebäude unmittelbar an die Ringautobahn Interstate 285 angebunden. Zudem verfügt das Perimeter Center dank mehrerer Bahnhöfe der Metropolitan Atlanta Rapid Transit Authority (MARTA) über eine erstklassige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

2. Der Ankaufspreis – 20 % unter Marktwert

Das „Three Ravinia“ wurde zu einem äußerst günstigen Preis erworben. Gemäß einem aktuellen CBRE-Wertgutachten ist der Preis für Büroimmobilien im Großraum Atlanta in den vergangenen zwölf Monaten durchschnittlich um 21 % gesunken. Vor einem Jahr lag der durchschnittliche Kaufpreis bei dem 15-fachen Nettobetriebsergebnis, was einer Kapitalisierungsrate (Cap-Rate) von 6,6 % entspricht. Der aktuelle durchschnittliche Kaufpreis liegt jedoch nur noch beim 12-fachen Nettobetriebsergebnis, mit einer Cap-Rate von 8,3 %. Das „Three Ravinia“ sticht in diesem Kontext besonders hervor: Es wurde zu einem Preis erworben, der dem 10-fachen Nettobetriebsergebnis entspricht, was einer außergewöhnlich hohen Cap-Rate von 10 % entspricht. Mit diesem Kaufpreis wird der aktuelle Marktdurchschnitt um 20 % unterschritten. Diese günstigen Erwerbsbedingungen machen „Three Ravinia“ zu einer hervorragenden Investitionsmöglichkeit mit hohem langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

3. Die Mieter – durchweg finanzstark und verlässlich

Das „Three Ravinia“ beherbergt vier bedeutende Hauptmieter, die jeweils in ihren Branchen führend und finanziell solide sind:

1. IHG Hotels & Resorts: Als eine der weltweit größten Hotelgruppen mit bekannten Marken wie InterContinental und Holiday Inn verfügt IHG über eine starke internationale Präsenz und finanzielle Stabilität.

2. Hapag-Lloyd: Mit einer modernen Schiffsflotte und einem weltweiten Netzwerk leistet Hapag-Lloyd einen wichtigen Beitrag zur Logistikbranche, ist weltweit anerkannt und solvent.

3. Lease Query: Als führender Anbieter von Softwarelösungen für die Leasingbuchhaltung und das Leasingmanagement verfügt Lease Query über einen starken Kundenstamm und eine hohe Bonität.

4. Zillow: Mit einem umfassenden Dienstleistungsspektrum gilt Zillow als wichtiger und erfolgreicher Akteur auf dem Online-Immobilienmarkt.

Zusätzlich sind die übrigen Flächen des „Three Ravinia“ nahezu vollständig vermietet, was die Attraktivität der Immobilie und die Nachfrage an diesem Standort unterstreicht. Die Mietverträge haben im Durchschnitt eine lange Laufzeit.

4. Die Bauqualität – modern und energieeffizient

Das „Three Ravinia“ besticht durch seine herausragende Bauqualität und architektonische Exzellenz. Das Gebäude wurde vom Star-Architekten und Pritzker-Preisträger Kevin Roche entworfen und 1991 vom renommierten Projektentwickler Hines errichtet. Seit seiner Fertigstellung wurde das Gebäude kontinuierlich modernisiert, um den neuesten Standards zu entsprechen und den Komfort für die Mieter zu maximieren. Darüber hinaus ist das „Three Ravinia“ ein Vorreiter in Sachen Nachhaltigkeit: Eine LEED-Gold-Zertifizierung bestätigt die hervorragende Energieeffizienz und umweltfreundliche Bauweise des Gebäudes. Und ein ENERGY-STAR-Rating von 85 unterstreicht zusätzlich seine herausragende Leistung in puncto Energieverbrauch und Umweltfreundlichkeit.

5. Die Finanzierung – attraktiv dank langfristig niedriger Zinsen

Beim Kauf des „Three Ravinia“ konnte Lothar Estein die bestehende Finanzierung des Vorbesitzers übernehmen und sich so Konditionen sichern, von denen man heute nur träumen kann. Zum Zeitpunkt Anfang April 2024 beträgt der Fremdkapitalstand etwa 111,3 Millionen US-Dollar (USD). Seit dem Ankauf wurden bereits mehr als 1,1 Millionen USD getilgt. Besonders bemerkenswert ist der Zinssatz von 4,46 % p. a., der bis Januar 2042 festgeschrieben ist. Bis Ende 2028 wird die Tilgung voraussichtlich etwa 12 Millionen USD betragen, und bis Ende 2033 sogar rund 25 Millionen USD. Diese vorteilhaften finanziellen Rahmenbedingungen gewährleisten eine stabile und langfristig gesicherte Finanzierung für das „Three Ravinia“, was die Attraktivität dieser Investition weiter erhöht.

6. Hohe Rücklagen – ein sicheres Polster

Im Zeitraum von zehn Jahren sollen mehr als 68 Millionen USD aus den laufenden Erträgen von „Three Ravinia“ in die Rücklagen fließen. Davon sind mehr als 58 Millionen USD für Investitionen in die Mieter und die Immobilien vorgesehen. Ein aktuelles Wertgutachten schätzt jedoch, dass für diese Investitionen weniger als 40 Millionen USD erforderlich sein werden. Sollten die Experten von CBRE mit ihrer Einschätzung recht behalten, würden somit weitere knapp 20 Millionen USD zur Auszahlung an die Gesellschafter zur Verfügung stehen.

7. „No moral hazard“ – hohe Eigenkapitalbeteiligung

Der Erwerb des „Three Ravinia“ im August 2023 durch die Estein-Gesellschaften gewährleistet, dass kein „moralisches Risiko“ besteht, da US-Treuhand-Unternehmensgründer Lothar Estein selbst in hohem Maße beteiligt ist. Zum Zeitpunkt des Ankaufs hielten die Estein-Gesellschaften 100 % des Eigentums. Der neu aufgelegte Fonds „UST XXVI“ hat die Möglichkeit, sich mit bis zu 79 % an der Immobilie zu beteiligen, während der restliche Anteil bei den Estein-Gesellschaften verbleibt. Im August 2023 betrug die Eigenkapitaleinlage 68 Millionen USD, mittlerweile hat sie sich auf rund 72,5 Millionen USD erhöht. Diese substanzielle Eigenkapitalbeteiligung unterstreicht das Engagement und die Verantwortung der Estein-Gesellschaften für die langfristige Entwicklung und Wertsteigerung des „Three Ravinia“.

8. Konservative Exit-Strategie – attraktive Auszahlungen und Wertsteigerung

Die Immobilie „Three Ravinia“ wird voraussichtlich bis 2028 gehalten, was als „kurzfristige“ Haltedauer gilt. Während dieser Zeit wird das Nettobetriebsergebnis jährlich um 2,5 % steigen. Für das Jahr 2024 ist eine Auszahlung von 3 % pro anteiligem Restbetrag (p. r. t.) geplant. Ab 2025 erhalten die Anleger Ausschüttungen von 5,25 % p. a., die in zwei Raten am 30.6. und am 30.11. geleistet werden.

Beim Verkauf der Immobilie zum aktuellen Vervielfältiger von zwölfmal dem Nettobetriebsergebnis wird ein Gesamtergebnis von etwa 178 % erwartet, was einer jährlichen Rendite von 15,6 % p. a. entspricht. Diese attraktive Rendite macht „Three Ravinia“ zu einer besonders lohnenden Investitionsmöglichkeit für die Anleger.

US Treuhand Inside

Vertriebs-Kick-off für den „UST XXVI“ – ein inspirierender Start in Frankfurt

Der Vertriebs-Kick-off für den neu aufgelegten Fonds „UST XXVI“ fand im eleganten Hotel Radisson Blu in Frankfurt am Main statt. Zu diesem besonderen Anlass war Lothar Estein, Unternehmensgründer der US Treuhand, eigens aus den USA angereist. Die Veranstaltung begann mit einer herzlichen Begrüßung durch Volker Arndt, der das gut gefüllte Auditorium im Frankfurter Radisson Blu mit frischen Eindrücken seiner kürzlich erfolgten USA-Reise fesselte.

Die Begeisterung für die erste Immobilie des „UST XXVI“, das „Three Ravinia“, war Volker Arndt deutlich anzumerken und übertrug sich schnell auf das Publikum. Eindrucksvoll schilderte er, wie sich das weithin sichtbare, ikonische Class-A-Bürogebäude des Stararchitekten Kevin Roche aus einem attraktiven, 40.000 Quadratmeter großen Park erhebt. Und angesichts der gewachsenen Infrastruktur, zu der auch das beliebte Einkaufszentrum „Perimeter Mall“ gehört, geriet er regelrecht ins Schwärmen.

Im Wechsel mit Lothar Estein präsentierte er anschließend natürlich auch die „Hard-Facts“, die das „Three Ravinia“ zu einem besonders attraktiven Investment machen. Unter anderem erfuhren die zahlreich anwesenden, teils weit angereisten Vertriebspartner detaillierte Hintergrundinformationen zum günstigen Ankaufspreis und zur attraktiven Finanzierung. In der Summe, so das Fazit, ist das „Three Ravinia“ ein wahrer Glücksgriff. O-Ton Lothar Estein: „Das ist mir in den 45 Jahren, die ich mittlerweile am Immobilienmarkt tätig bin, noch nie gelungen. Ob Standort, Preis, Finanzierung oder Mieter – ich musste an keiner Stelle Kompromisse machen. Vor einem halben Jahr habe ich das ‚Three Ravinia‘ gekauft – und ich kann es noch immer nicht glauben.“

Den Abschluss des Vortragsparts bildete ein beeindruckendes Video, das das „Three Ravinia“ mit all seinen Vorzügen in Szene setzte. Danach begaben sich die Teilnehmer im stylishen Ambiente des Hotels zum Lunch, bevor sie inspiriert und informiert den Heimweg antraten.

Impressum/Disclaimer

Stand: 28. Mai 2024

Herausgeberin: US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH | Schaumainkai 85 | 60596 Frankfurt am Main

Kontaktdaten: thilo.borggreve@ustreuhand.de

Haftungsausschluss: Die US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH ist die Herausgeberin des Newsletters „Monthly“. Die im Newsletter veröffentlichten Artikel, Daten und Prognosen sind mit größter Sorgfalt recherchiert. Eine Garantie oder Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der zur Verfügung gestellten Inhalte und Informationen wird nicht übernommen. Die Bereitstellung der Inhalte stellt kein Vertragsangebot dar, insbesondere kommt durch die Nutzung kein Vertragsverhältnis zwischen dem Nutzer und der US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH zustande. Vertragliche und vertragsähnliche Ansprüche jeglicher Art sind ausgeschlossen. Wir weisen darauf hin, dass die veröffenlichten Artikel, Daten und Prognosen (und damit sämtliche Inhalte des Newsletters) keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Kapitalanlagen darstellen; der Newsletter stellt keine Produktberatung oder Anlageempfehlung dar. Investitionen in US-Immobilienfonds sind unternehmerische Beteiligungen, die mit Risiken einhergehen, die zu niedrigeren Einnahmen oder höheren Ausgaben als erwartet oder zu negativen Wertentwicklungen führen können, was sich negativ auf das Anlageergebnis auswirken kann. Frühere Entwicklungen und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für das künftige Anlageergebnis. Ein Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt stehen in deutscher Sprache auf der Internetseite der US Treuhand (www.ustreuhand.de) zum Download zur Verfügung. Eine Haftung, gleich aus welchem Rechtsgrunde, übernimmt die US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH nicht. Soweit es rechtlich möglich ist, sind Schadensersatzansprüche ausgeschlossen.

Urheber- und Leistungsschutzrechte: Alle in diesem Newsletter veröffentlichten Informationen, Beiträge und Abbildungen sowie deren Anordnung sind urheberrechtlich geschützt. Jede vom Urheberrechtsgesetz nicht zugelassene Verwertung bedarf vorheriger schriftlicher Zustimmung der US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH oder des jeweiligen Rechteinhabers. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Inhalte und Rechte Dritter sind dabei als solche kennzeichnet. Die unerlaubte Vervielfältigung oder Weitergabe einzelner Inhalte oder kompletter Seiten ist nicht gestattet und strafbar. Lediglich die Herstellung von Kopien und Downloads für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch ist erlaubt.

US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH
Schaumainkai 85
60596 Frankfurt am Main
Handelsregister Frankfurt am Main: HRB 120586
Geschäftsführer: Volker Arndt

Newsletter abbestellen?