ustreuhand
Gemeinsam Investieren

im Dezember 2025

Zwischeninformation
UST XXVI GmbH & Co. geschlossene Investment KG
(„Investmentgesellschaft“)

Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

mit dieser Zwischeninformation möchten wir über die jüngsten Entwicklungen des UST XXVI mit den beiden Fondsimmobilien „Three Ravinia“ in der Metropolregion Atlanta und „Ballantyne Tower“ in der Metropolregion Charlotte, informieren.

Im Sommer 2025 wurde die zweite Fondsimmobilie „Ballantyne Tower“ durch Estein-Gesellschaften erworben. Die Fondsgesellschaft ist nach erfolgreicher Prüfung durch Wirtschaftsprüfer und die Service-KVG seit Herbst dieses Jahres ebenso an dieser Immobilie beteiligt. Wie bereits bei der ersten Fondsimmobilie, kann sich die Fondsgesellschaft mit insgesamt 79% auch an dieser Gesellschaft beteiligen, die mittelbar die Immobilie im Eigentum hält.

Bevor die beiden Immobilien im Rahmen dieser Zwischeninformation besprochen werden, gestatten Sie einen kurzen makroökonomischen Blick auf die USA.

Makroökonomisches Umfeld

Die US-Wirtschaft zeigt sich trotz geopolitischer Unsicherheiten und innenpolitischer Herausforderungen widerstandsfähig und robust. Laut Schätzungen wuchs die US-Wirtschaft im zweiten Quartal 2025 annualisiert um 3,8%. Wegen des Behörden-„Shutdowns“ liegen für das dritte Quartal bisher noch keine Zahlen vor. Experten erwarten insgesamt eine Abschwächung der Wirtschaftsdynamik und für das Gesamtjahr ein Wachstum von rund 1,6%.

Die Arbeitslosenquote in den USA lag den Berechnungen zufolge bei insgesamt niedrigen 4,4% (Stand September 2025), wobei die jüngsten Daten aus der Privatwirtschaft einen erhöhten Abbau von Stellen und eine sinkende Zahl von Jobangeboten signalisieren. Wie bei vielen ökonomischen Kennzahlen gibt es sehr große regionale Unterschiede innerhalb der USA, so dass die genannten

Durchschnittszahlen die Lage in den einzelnen Bundesstaaten nur unzureichend erfassen.

Die US-Notenbank setzte im September ihre Zinssenkungspolitik fort (25 Basispunkte), und auch im Oktober kam es auf der FED-Sitzung zu einer weiteren Zinssenkung um 25 Basispunkte. Die sich abschwächenden Arbeitsmarktdaten sollten, so die Experten, auch im Jahr 2026 für weitere Zinssenkungen sprechen. Zinssenkungen wirken grundsätzlich positiv auf die Preisentwicklung von Immobilien.

Die Immobilie „Three Ravinia“

Das Objekt verzeichnet weiterhin eine sehr stabile Vermietungssituation mit einem Vermietungsstand von rund 87 % und erwirtschaftet die budgetierten Mieteinnahmen. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge beträgt zum Stichtag rund 7 Jahre.

Die Fremdfinanzierung auf der Immobilie beträgt Ende November rund 108 Mio. USD, wobei in diesem Jahr insgesamt rund 2,1 Mio. USD getilgt werden. Das Darlehen mit einem festen Zinssatz von 4,46% hat eine Laufzeit bis Januar 2042.

Das jährliche Wertgutachten durch das Beratungsunternehmen Jones Lang LaSalle (JLL) wurde zuletzt im Oktober 2025 erstellt und weist mit einem Verkehrswert von 199 Mio. USD eine um 24 Mio. USD höhere Bewertung als der Kaufpreis auf.

Im Jahr 2025 wurden mehrere kleinere Mietverträge abgeschlossen, zudem hat der Mieter Meridian seine große Fläche von mehr als 4.000 Quadratmetern bezogen. Der Mietvertrag läuft bis Juni 2037. Meridian hatte die Fläche nach Auszug des Mieters FinQuerry übernommen, der nach Zahlung einer Pönale, die Flächen rund 1,5 Jahre früher geräumt hatte. Erwartungsgemäß endete der Mietvertrag mit dem Mieter Zillow Ende Mai 2025. Diese Fläche ist aktuell in der Vermarktung und sollte im Laufe des kommenden Jahres vermietet sein.

Die Immobilie „Ballantye Tower“

Bei der zweiten Fondsimmobilie handelt es sich um eine moderne Class-A-Büroimmobilie, die im Jahr 2011 errichtet wurde. Die Immobilie ist langfristig an drei Unternehmen vermietet. Die beiden größten Mieter sind NASDAQ-Unternehmen, die ihren Firmensitz im Objekt haben. Entsprechend hochwertig sind die Mietflächen ausgebaut.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der beigefügten Objektinformation, in der beide Immobilien vorgestellt werden.

Investmentgesellschaft

Entsprechend der stabilen und planmäßigen Ertragssituation beider Fondsimmobilien haben die jeweiligen Portfoliogesellschaften seit der Fondsauflage alle Ausschüttungen in voller Höhe an ihre Anteilseigner geleistet. Auch für die Zukunft werden unveränderte Ausschüttungen prognostiziert. So sind im laufenden Jahr Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 5,25% (vor US-Steuern) vorgesehen. Zum 01.12.2025 hat die Auszahlung zeitanteilig für das erste Halbjahr 2025 stattgefunden. Die Ausschüttung für die zweite Jahreshälfte 2025 an die Anleger ist turnusgemäß für den Juni 2026 geplant.

Ausblick

Dank der stabilen Vermietungssituation der Immobilien im Portfolio des UST XXVI sind kontinuierliche Mieterträge gewährleistet, die auch künftig regelmäßige Ausschüttungen an die Anleger ermöglichen sollten.

Im Mai 2026 werden wir Sie wie gewohnt mit dem nächsten Zwischenbericht über den XXVI informieren. Sollten Sie zwischenzeitlich Fragen zur vorliegenden Zwischeninformation bzw. zu anderen Themen rund um Ihre Beteiligung haben, wenden Sie sich bitte direkt an die:

US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH in Frankfurt am Main, Schaumainkai 85, Telefon: 069-6380 939-0 bzw. E-Mail: fonds@ustreuhand.de.

Werbung

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

Class-A Büroimmobilien in den Metropolregionen Atlanta und Charlotte

UST XXVI

SCOPE AWARD
WINNER 2025
Bester Asset Manager
Real Estate Specialist
US Treuhand
SCOPE

Objektinformation

UST XXVI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Stand September 2025

deutscher beteiligungspreis 2024

INHALTSVERZEICHNIS

Objektinformation UST XXVI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

	Seite
Kennzahlen des Fonds UST XXVI bei vollständiger Anlage in die Büroimmobilie „Three Ravinia" und „Ballantyne Tower"	3
USA – Fundamentale Fakten	4 – 6
Standorte der Büroimmobilie des UST XXVI	7 – 9
Die Class-A-Büroimmobilie „Three Ravinia" in der Metropolregion Atlanta	10
Highlights „Three Ravinia", Atlanta	11
Mieter „Three Ravinia", Atlanta	12
Impressionen „Three Ravinia", Atlanta	13 – 15
Die Class-A-Büroimmobilie „Ballantyne Tower" in der Metropolregion Charlotte	16
Highlights „Ballantyne Tower", Charlotte	17
Mieter „Ballantyne Tower", Charlotte	18
Impressionen „Ballantyne Tower", Charlotte	19 – 21
Investitions- und Finanzierungspläne der Portfoliogesellschaften	22 – 23
Marktwerte der Immobilien des UST XXVI	24
Prognoserechnung für den UST XXVI	25 – 27
Gemeinsam Investieren	28
Amerikanisch-Deutsche Erfolgsgeschichte	29
Risikohinweise	30
Impressum/Hinweise/Kontakt	31

Dies ist eine Marketing-Anzeige für den geschlossenen Publikums-AIF UST XXVI GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend auch „UST XXVI", „Fonds" oder „Fondsgesellschaft"). Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt des Fonds, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Ankerinvestment des Fonds ist die Büroimmobilie „Three Ravinia" in der Metropolregion Atlanta, Georgia (USA). Der Fonds hat bereits plangemäß 79 % der Anteile der US-Portfoliogesellschaft UST Ravinia Investment, L.P. erworben, die wiederum sämtliche Anteile der US-Objektgesellschaft UST Ravinia Owner, L.P., der Eigentümerin der Immobilie, hält.

Als weiteres Investment wurde die Büroimmobilie „Ballantyne Tower" in der Metropolregion Charlotte, North Carolina (USA) identifiziert. Diese Immobilie wurde bereits von der eigens dafür gegründeten US-Objektgesellschaft UST Ballantyne Owner, L.P. erworben. Diese Gesellschaft ist eine 100%ige Tochter der ebenfalls zu diesem Zweck gegründeten US-Portfoliogesellschaft UST Ballantyne Investment L.P., deren Anteile derzeit von der Estein-Gruppe gehalten werden. Es ist vorgesehen, dass der Fonds ebenfalls bis zu 79 % der Anteile dieser Portfoliogesellschaft erwirbt und sich dadurch mittelbar an der Immobilie „Ballantyne Tower" beteiligt.

Über die Investments in die Büroimmobilien „Three Ravinia" und „Ballantyne Tower" hinaus ist kein weiteres Immobilieninvestment des Fonds vorgesehen.

Nachfolgend stellen wir Ihnen die beiden genannten Büroimmobilien, ihre jeweiligen Standorte sowie den Investmentansatz der US Treuhand vor.

Dieses Investment bietet Chancen, ist jedoch auch mit Risiken verbunden. Bitte beachten Sie dazu die Risikohinweise auf Seite 30 dieser Broschüre und im Verkaufsprospekt vom 08.04.2024, Kapitel 7 „Risiken", Seiten 38–60.

Hinweis zum Sprachgebrauch: Aus Gründen besserer Lesbarkeit wird das generische Maskulinum verwendet. Es bezieht sich auf alle Geschlechter gleichermaßen.

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

KENNZAHLEN DES FONDS UST XXVI BEI VOLLSTÄNDIGER ANLAGE IN DIE BÜROIMMOBILIEN „THREE RAVINIA“ UND „BALLANTYNE TOWER“

JÄHRLICHE AUSZAHLUNGEN
(Prognose)*

5,25% p.a. ab dem GJ 2025

MINDEST-BETEILIGUNG

USD 20.000
zzgl. 5% Ausgabeaufschlag (Agio)

Ø ERGEBNIS PRO JAHR
(Prognose)*

ca. 13% p.a.

KOMMANDIT-KAPITAL

ca. USD 92,0 Mio.

VERKAUFSERLÖS BASISSZENARIO
(Prognose)*

ca. 169%

VERKAUF DER IMMOBILIEN
(Prognose)*

31. Dezember 2033

GESAMTERGEBNIS BASISSZENARIO
(Prognose)*

ca. 207%

berechnete Haltedauer: 8¼ Jahre, Beitritt Anleger und Einzahlung im September 2025, Ausschüttungsberechtigung ab Oktober 2025 Verkauf der Immobilien im Dezember 2033

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

Es handelt sich hierbei um Prognosen, von denen sich deutliche Abweichungen bis hin zum finanziellen Verlust ergeben können und die keine verlässlichen Indikatoren für die künftige Wertentwicklung 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.

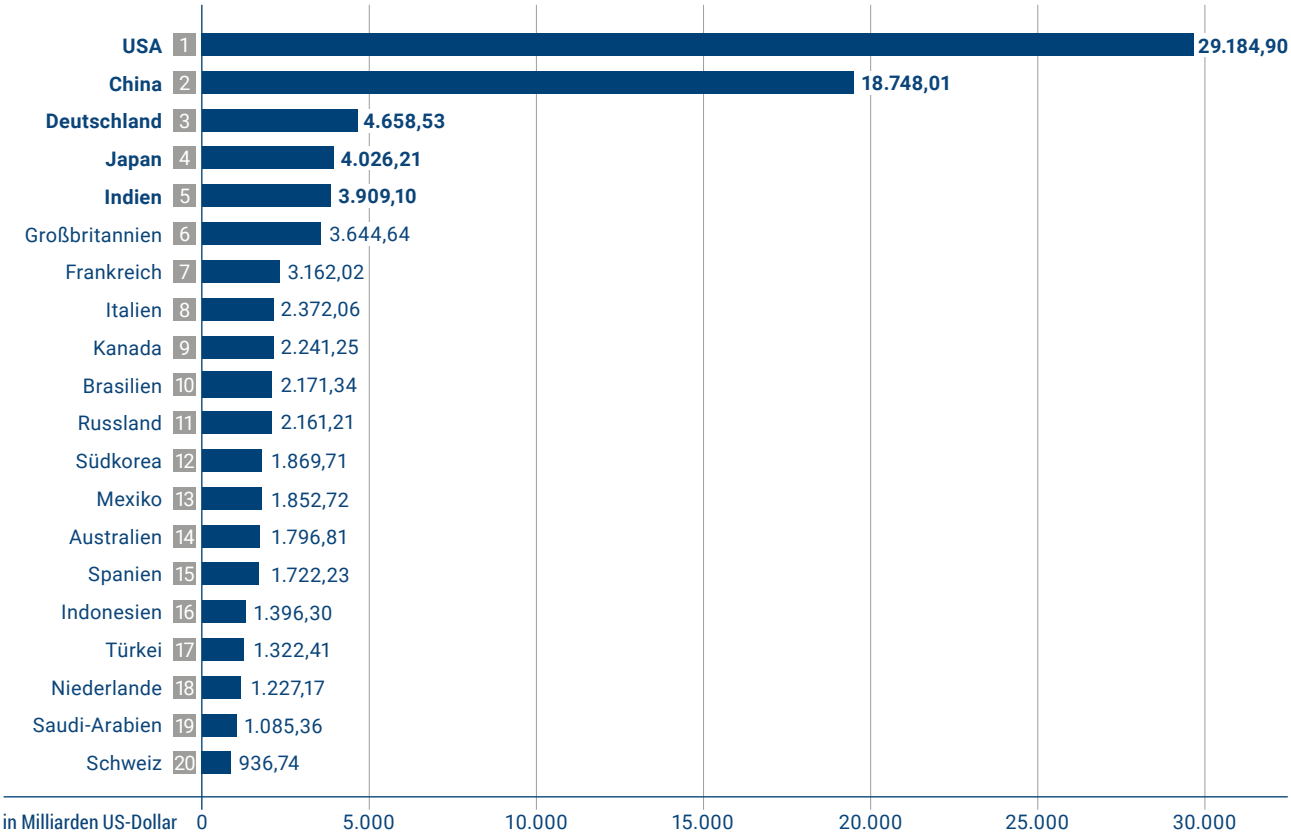
Die dargestellten Prognosen gehen davon aus, dass die Fondsgesellschaft – neben dem bereits vollzogenen mittelbaren Erwerb von 79 % der Anteile der die Büroimmobilie „Three Ravinia“ haltenden Objektgesellschaft – planmäßig auch 79 % der Anteile der die Büroimmobilie „Ballantyne Tower“ haltenden Objektgesellschaft mittelbar erwirbt.

Dieses Investment bietet Chancen, jedoch birgt es auch typische Risiken. Bitte beachten Sie dazu die Risikohinweise auf Seite 30 dieser Objektinformation und im Verkaufsprospekt vom 08.04.2024, Kapitel 7 „Risiken“ auf den Seiten 38–60.

USA – FUNDAMENTALE FAKTEN

Die größten Volkswirtschaften weltweit nach Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2024
(in Milliarden US-Dollar)

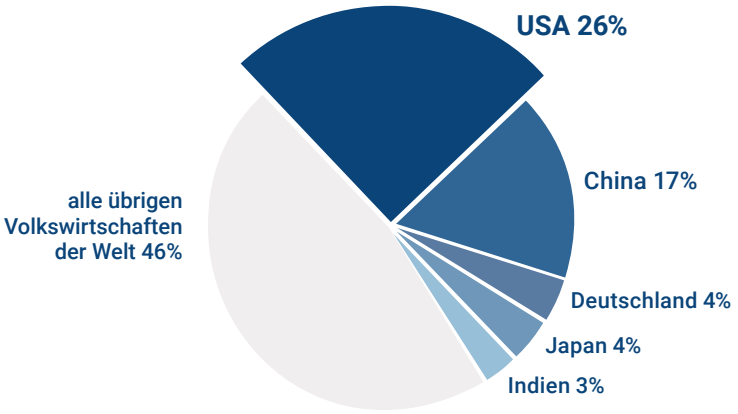
Das Bruttoinlandsprodukt bezeichnet den Wert aller Waren und Dienstleistungen, die in einem Jahr innerhalb der Landesgrenzen einer Volkswirtschaft produziert werden. Das weltweite BIP lag im Jahr 2024 bei rund USD 110.600 Mrd. Nachfolgend sind die 20 größten Volkswirtschaften nach der Summe des BIPs aufgeführt.



Quelle: Statista 2024

Diese Größenvergleiche zeigen imposant, dass die USA die größte Volkswirtschaft sind. Mit ihrem BIP von USD 29.184 Mrd. liegen sie weit vor China und sind dreimal so groß, wie Deutschland und Japan zusammen, die auf den Plätzen drei und vier folgen. Mit Stand 2024 vereinen die USA mehr als 26% des weltweit erwirtschafteten BIP.

Als Währung der dominierenden Volkswirtschaft wird auch dem amtlichen und gesetzlichen Zahlungsmittel der Vereinigten Staaten von Amerika, dem US-Dollar, eine herausragende Rolle zuteil. Als internationale Reservewährung ist der US-Dollar mit rund 59% der weltweit gehaltenen Devisenreserven führend. Der Euro hat hierbei lediglich einen Anteil von rund 20%.



Quelle: Statista 2024

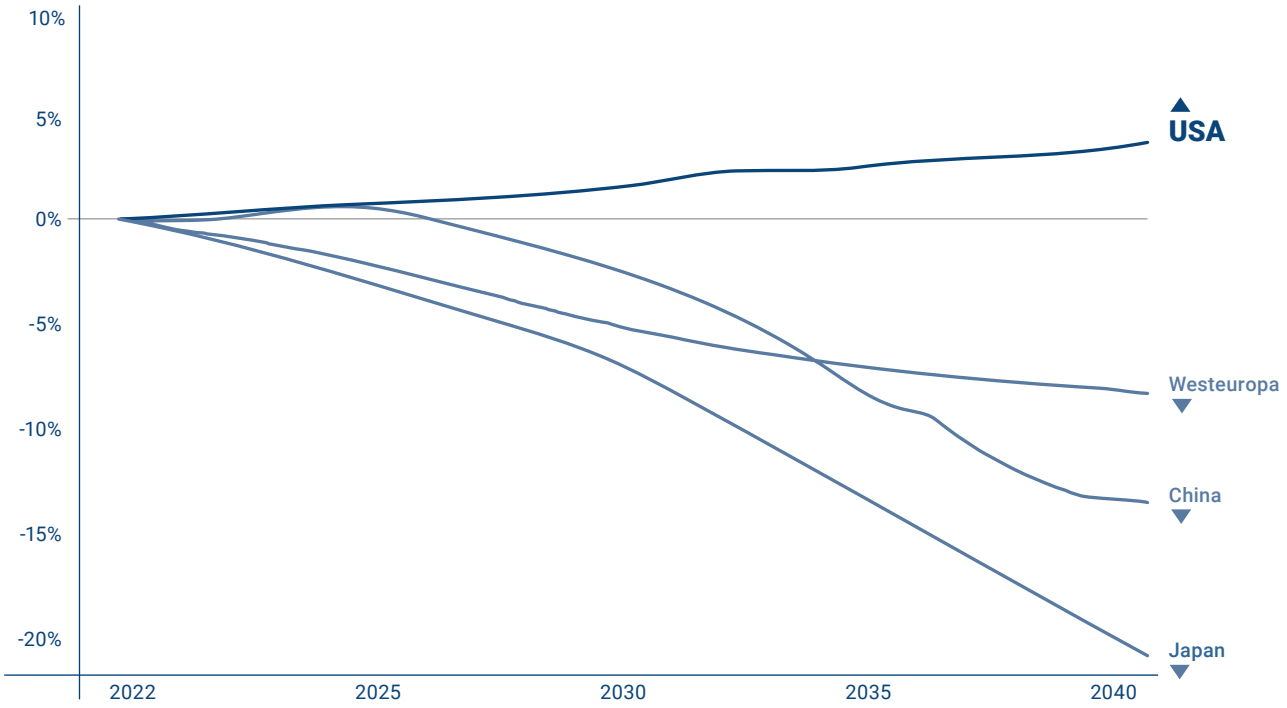
Mit ihrer hochdiversifizierten Wirtschaft, ihrem weltweit führenden Technologiesektor, ihrem Rohstoff- und Energiereichtum sowie ihrer liberalen Wirtschaftspolitik haben die USA den Übergang zur Dienstleistungsgesellschaft seit Jahren erfolgreich gemeistert. Im Bereich Künstlicher Intelligenz und Digitalisierung liegen sie weit vor dem Rest der Welt.

Als Hauptsitz der Weltbank und mit dem US-Dollar als Weltleit- und Reservewährung dominieren sie global die Finanzmärkte. Ihre Eliteuniversitäten sind Zukunftsschmieden für nachfolgende Generationen und die massiven Investitionen in Forschung und Human Capital sind richtungsweisend. Unter anderem, dadurch sind die USA einer der Top-Innovationsstandorte weltweit.

Unsere Marktkenntnisse des US-Immobilienmarkts ermöglichen es Anlegern, in den weltweit größten Immobilienmarkt zu investieren und an den Chancen zu partizipieren.

Die Entwicklung der erwerbsfähigen Personen zwischen 2022 und 2040

Die zukünftige Produktion von Waren und Dienstleistungen einer Volkswirtschaft ist u.a. auch von der Entwicklung der erwerbsfähigen Personen abhängig. In einer überalternden Gesellschaft, wie in Japan oder Deutschland nimmt die Zahl der erwerbsfähigen Personen (in der Regel zwischen 18 und 65 Jahren) im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung ab. Schrumpft zudem noch die Zahl der Menschen im erwerbsfähigen Alter, kann dies negative Auswirkungen auf das BIP haben. Der nachfolgende Chart zeigt die von den Vereinten Nationen prognostizierte Entwicklung der erwerbsfähigen Bevölkerung in den USA, Westeuropa, China und Japan zwischen 2022 und 2040.

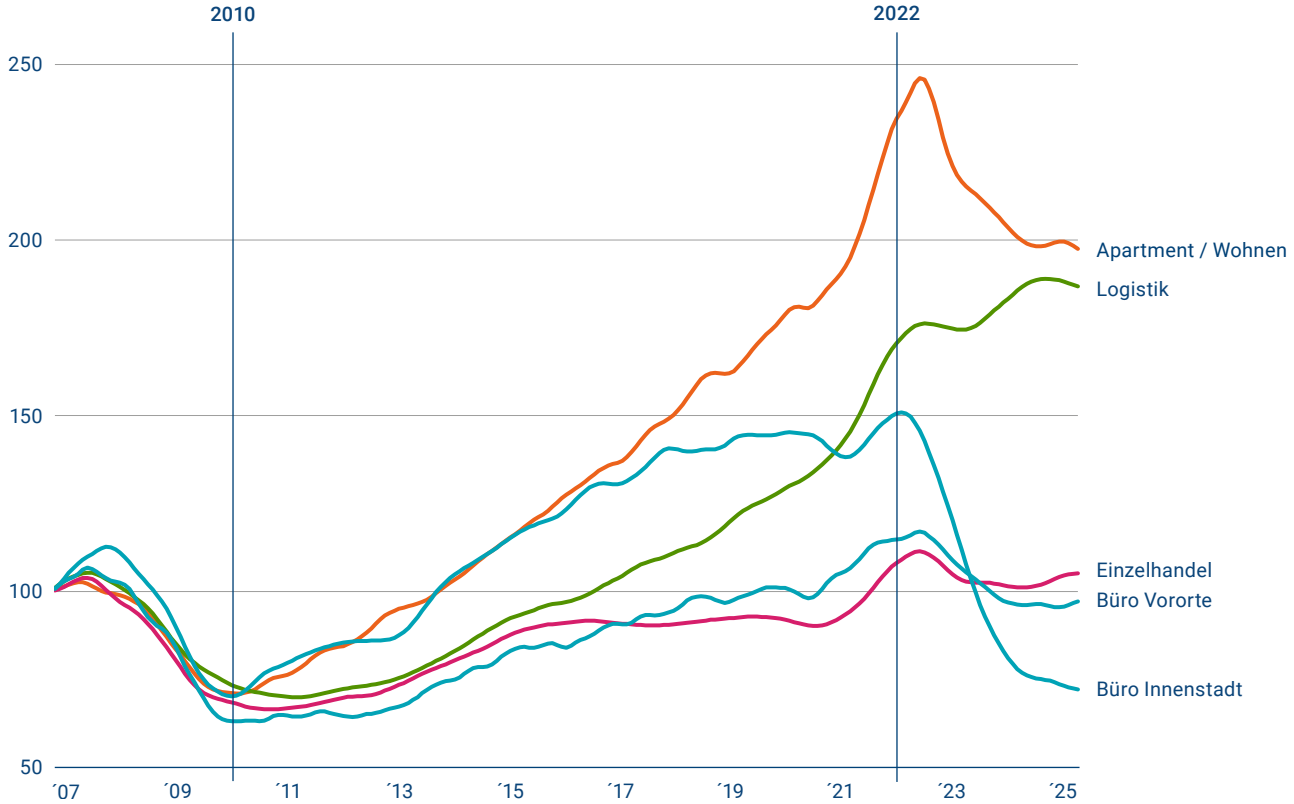


Quelle: United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2022)

Laut dieser Prognose nimmt die Zahl der erwerbsfähigen Personen in den USA bis 2040 um etwa 5% zu, während sie in Westeuropa um mehr als 5%, in China um mehr als 10% und in Japan sogar um mehr als 20% schrumpft. Dies stellt gegenüber den USA einen unserer Meinung nach erheblichen Nachteil dar, wenn es um die zukünftige Entwicklung von Unternehmen geht.

Preisentwicklung von US-Immobilien nach unterschiedlichen Nutzungsarten zwischen Dezember 2006 und Juli 2025:

Die Preisentwicklung US-amerikanischer Immobilien unterliegt zyklischen Schwankungen. Der nachfolgende Chart zeigt diese Preisentwicklung für die verschiedenen Nutzungsarten zwischen Dezember 2006 und Juli 2025. Zur Vergleichbarkeit sind die Indices im Dezember 2006 auf 100 gesetzt worden. Liegt der Index knapp 20 Jahre später ebenfalls bei 100, bedeutet dies, dass sich die Preise in der Beobachtungsperiode nicht verändert haben.



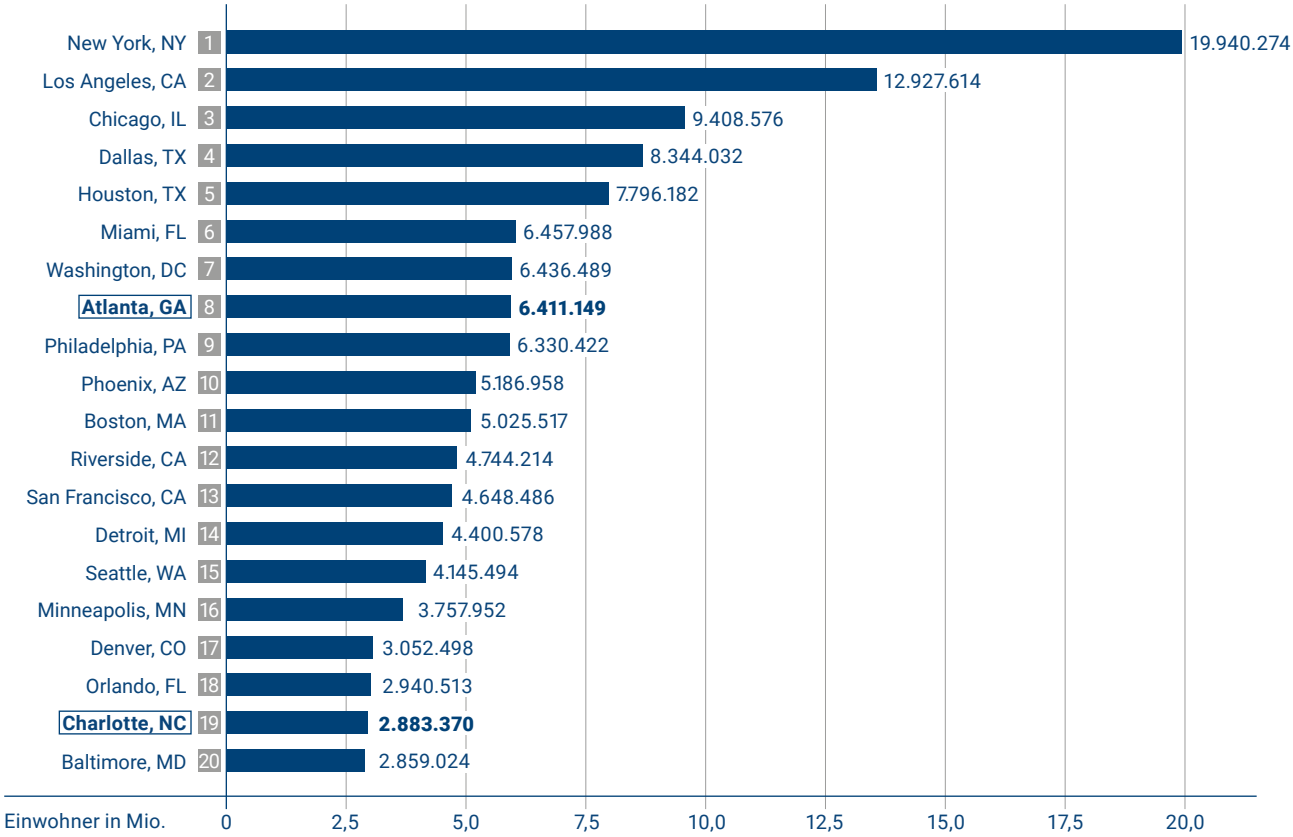
Quelle: MSCI RCA CPPI US Commercial Property Price Indexes

Die weltweite Finanz- und Immobilienkrise der Jahre 2008 und 2009 führte bei allen Nutzungsarten zu starken Preisrückgängen. Mit der sogenannten Nullzinspolitik der US-Notenbank folgte am US-Immobilienmarkt zwischen 2010 und 2022 ein Preisanstieg, der insbesondere am Mietwohnungsmarkt (orange Linie) und am Logistikmarkt (grüne Linie) zu erheblichen Wertsteigerungen geführt hat. Dieser Trend endete (mit Ausnahme des Logistikmarktes) im Jahr 2022, als die US-Notenbank eine Umkehr ihrer Nullzinspolitik beschloss. Im Zuge diverser Zinserhöhungen gaben die Preise am US-Immobilienmarkt deutlich nach. Besonders betroffen waren die Büroimmobilienmärkte, die neben den massiven Zinssteigerungen auch unter den Folgen der Coronapolitik litten. Seit 2024 ist im Büroimmobilienmarkt eine Stabilisierung und leichte Aufwärtsbewegung auf niedrigem Niveau erkennbar. Insgesamt liegen die Preise für Büroimmobilien im Sommer 2025 jedoch immer noch niedriger als vor fast 20 Jahren. Auch weil sich in dieser Zeit die Baukosten deutlich erhöht haben und die Neubautätigkeit im Büroimmobilienmarkt auf ein historisch niedriges Niveau fiel, ergeben sich nach Ansicht vieler Experten gute Einstiegsmöglichkeiten für Käufer. Beim Erwerb von Büroimmobilien sind neben guter Bausubstanz auch die Mikrolage und die Wahl wachstumsstarker Regionen von zentraler Bedeutung.

STANDORTE DER BÜROIMMOBILIEN DES UST XXVI

In den USA gibt es eine Vielzahl von Millionenmetropolen, in denen aussichtsreiche Investmentmöglichkeiten in Immobilien bestehen. Investoren sollten bei ihren Anlageentscheidungen berücksichtigen, dass sich die einzelnen Metropolen auch zukünftig wirtschaftlich unterschiedlich stark entwickeln werden. Nachfolgend die 20 größten US-Metropolen:

USA: Bevölkerung der 20 größten Metropolregionen in den USA im Jahr 2024
(nach Einwohnern)



Quelle: Statista 2024

Die beiden Büroimmobilien, an denen sich der UST XXVI beteiligt hat, liegen in den Metropolregionen Atlanta im Bundesstaat Georgia (achtgrößte Metropolregion der USA) und Charlotte im Bundesstaat North Carolina (neunzehntgrößte Metropolregion der USA). Beide Metropolregionen zeichnen sich durch ein seit Jahrzehnten überproportional starkes Wachstum der Wirtschaft und der Bevölkerung aus. Zudem bieten beide Standorte attraktive Rahmenbedingungen für Menschen und Unternehmen.

Standort Metropolregion Atlanta, Georgia

Die Metropolregion Atlanta ist mit mehr als 6,4 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 ihm 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 1.000 Unternehmen (vereinfacht gesagt sind das die 1.000 größten Unternehmen der USA) haben 33 ihren Firmensitz in Atlanta. Damit steht die Metropole auf Platz 3 hinter New York und Houston, noch weit vor Chicago und Dallas, die auf den folgenden Plätzen zu finden sind. Coca-Cola ist wohl das bekannteste Unternehmen von

Skyline von Atlanta

Atlanta, weitere namhafte Firmenzentralen, u.a. von Home Depot, UPS und Delta Air Lines sind in Atlanta zu finden.

Nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) ist Atlanta eine 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.

Weiteres Highlight der Studie von JLL ist, dass die Metropole als Nummer-1-Standort in Bezug auf das ökonomische Wachstumspotenzial, als Nummer-1-Standort für Unternehmenszentralen 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 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 Haltstelle „Dunwoody Station" liegt nur rund anderthalb 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 (Angaben zum Standort Stand Juni 2024).

Standort Metropolregion Charlotte, North Carolina

Die Metropolregion Charlotte ist ein wachstumsstarker Wirtschaftsstandort. Die Stadt Charlotte, mit aktuell knapp unter 1 Million Einwohnern ist die größte Stadt North Carolinas und die vierzehntgrößte Stadt der USA und gehört zu den am schnellsten wachsenden Städten des Landes. Seit 2010 ist die Bevölkerung um 20% und allein zwischen 2020 und 2024 um 7,9% gewachsen. Zwischen Juli 2023 und Juli 2024 gewann Charlotte laut dem US Census Bureau mehr neue Einwohner hinzu als fast alle anderen US-Städte – nur fünf, angeführt von New York City, legten in absoluten Zahlen stärker zu. Die gesamte Metropolregion Charlotte („Charlotte-Concord-Gastonia, NC-SC Metropolitan Statistical Area") zählt heute rund 2,9 Mio. Einwohner; für sie wird bis 2050 ein weiteres Bevölkerungswachstum von etwa 50% prognostiziert.

Charlotte verfügt über eine junge, gut ausgebildete Bevölkerung. Das Medianalter in Charlotte liegt mit 34,7 Jahren deutlich unter dem US-weiten Medianalter von 39,2 Jahren. 49,4% der Einwohner Charlottes im Alter von über 24 Jahren verfügen über einen Hochschulabschluss; US-weit trifft dies nur auf 36,8% der über 24-Jährigen zu.

Skyline von Charlotte

Das Medianhaushaltseinkommen in Charlotte liegt mit USD 86.416 über dem US-weiten Medianhaushaltseinkommen von USD 81.604. Gleichzeitig sind die Lebenshaltungskosten vergleichsweise niedrig: Laut einer Studie der Verbraucherplattform Bankrate gehört Charlotte zu den vier Großstädten der USA mit den niedrigsten Lebenshaltungskosten.

Charlotte ist Heimat zahlreicher namhafter Unternehmen, darunter die Bank of America, die zweitgrößte Bank der USA, Honeywell, ein weltweit tätiger Technologiekonzern und Duke Energy, einem der größten Energieversorger der USA. Insgesamt haben sieben Fortune 500- und 19 Fortune 1000-Unternehmen hier ihren Sitz, darunter auch Dentsply Sirona, die Hauptmieterin des Ballantyne Tower.

Der Arbeitsmarkt in Charlotte zeigt eine dynamische Entwicklung: in den letzten zehn Jahren wuchs die Zahl der Arbeitsplätze um 22%. Von allen großen Metropolregionen der USA konnte die Metropolregion Charlotte in den ersten Monaten des Jahres 2025 einen der größten prozentualen Zuwächse an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen verzeichnen.

Auch der Bundesstaat North Carolina verzeichnet ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum: 2024 stieg das Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorjahr um 3,7% an, stärker als das Bruttoinlandsprodukt auf nationaler Ebene, das lediglich um 2,8% wuchs. Damit gehört North Carolina zu den fünf wachstumsstärksten Bundesstaaten der USA.

Im jährlichen CNBC-Ranking „America's Top States for Business" erreichte North Carolina 2025 den ersten Platz, den es zuvor auch schon in den Jahren 2022 und 2023 errungen hatte. Als größte Stärken North Carolinas macht CNBC die solide Wirtschaft, die Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte und die unternehmensfreundliche Regulierung aus. North Carolina hat mit einem pauschalen Steuersatz von 2,25% die niedrigste Unternehmensbesteuerung in den Vereinigten Staaten. Der Steuersatz soll im Jahr 2026 auf 2% und im Jahr 2028 auf 1% gesenkt und nach 2029 ganz abgeschafft werden. Dies dürfte die Zuwanderung von Unternehmen insbesondere auch in die Metropolregion Charlotte beflügeln und für weitere Arbeitsplätze sorgen (Angaben zum Standort Stand August 2025).

DIE CLASS-A-BÜROIMMOBILIE „THREE RAVINIA“ IN DER METROPOLREGION 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. 73.870 qm (795.135 SF), der Rest sind Lagerflächen im Gebäude.

Die Voreigentümer hatten seit 2015 insgesamt mehr als USD 21 Mio. 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 Nachhaltigkeit in Atlanta gilt. Zudem wurden die Fahrstühle, die Cafeteria und das Fitnessstudio umfassend renoviert und modernisiert. Bei einem Vermietungsstand der Immobilie von 87% in Bezug auf die verfügbaren Büroflächen und einer gewichteten Mietlaufzeit von rund sechs Jahren belegen so genannte „Investmentgrade“-Mieter rund 59% der verfügbaren Bürofläche (alle Angaben Stand August 2025).

Die Immobilie besitzt eine „LEED Gold“-Zertifizierung aus dem Jahr 2024 und ein Energy Star Rating in Höhe von 87 Punkten aus dem Jahr 2025, die ausschließlich nachhaltigen Immobilien verliehen werden. Ein weiteres Highlight ist die Einbettung der Immobilie in einen rund 40.000 Quadratmeter großen Park mit Jogging- und Fußgängerwegen und einem kleinen See.

„Three Ravinia“, Atlanta

HIGHLIGHTS „THREE RAVINIA“, ATLANTA

- Zukunftsweisende Büroimmobilie mit überzeugenden wirtschaftlichen Kennzahlen
- Mieter sind namhafte nationale und internationale Unternehmen
- Attraktive Mietflächen und Annehmlichkeiten für die Unternehmen und ihre Beschäftigten
- Langfristige und günstige Fremdfinanzierung
- Gute Lage und Infrastruktur
- „LEED GOLD“-Zertifizierung

„Three Ravinia“, Atlanta

MIETER „THREE RAVINIA“, ATLANTA

Die Immobilie ist mit Stand August 2025 an insgesamt zwölf Büromieter vermietet, die insgesamt knapp 87% der verfügbaren Bürofläche angemietet haben. Die zwei größten Mieter belegen knapp 75% der Gesamtbürofläche.

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	467.181	43.403	58,8%	April 31	26,48	2,00%
Hapag-Lloyd	127.115	11.809	16,0%	April 38	36,28	1,75%
10 weitere Mieter	95.900	8.909	12,1%			
vermietete Bürofläche	**690.196**	**64.121**	**86,8%**			
leerstehende Bürofläche	**104.939**	**9.749**	13,2%			
gesamte Bürofläche	**795.135**	**73.870**	**100,0%**			

IHG HOTELS & RESORTS
U.S. Headquarter

Größter Mieter ist die InterContinental Hotels Group (kurz IHG), eine britische Hotelkette, die unter 19 Hotelmarken über 6.600 Hotels in über 100 Ländern betreibt. Im Jahr 2024 erwirtschaftete das Unternehmen einen Umsatz (total gross revenue) von rund USD 33,4 Mrd., und einen operativen Gewinn von mehr als USD 1 Mrd. IHG ist nach Zimmeranzahl weltweit die Nummer 5 und nutzt die Fläche im Objekt als ihr US-Headquarter.

Mietfläche	467.181 SF / 43.403 qm*
damit Anteil an der Gesamtfläche	58,8%
Mietlaufzeit	bis 30.4.2031
Kreditrating	BBB

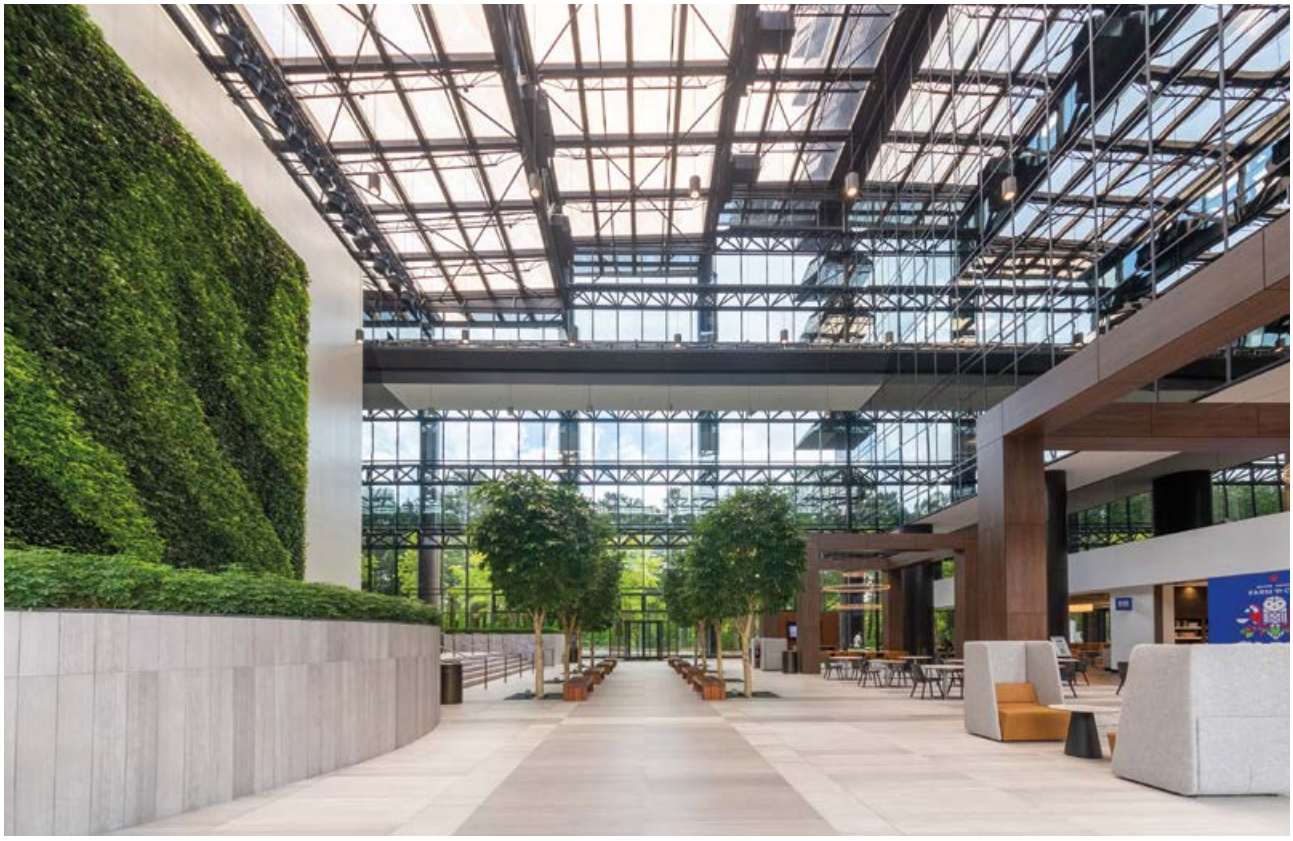
HAPAG-LLOYD
U.S. Headquarter

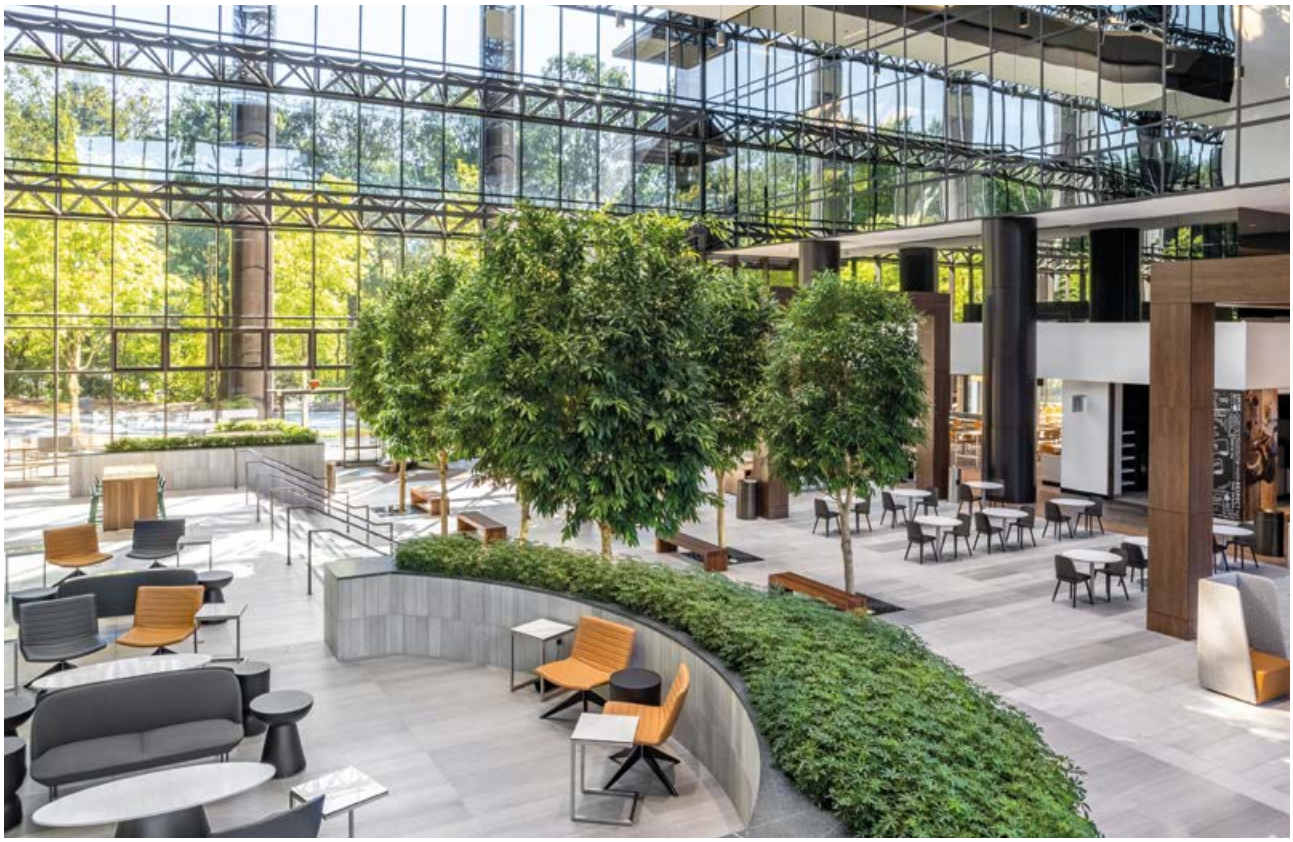
Das deutsche Unternehmen Hapag-Lloyd ist mit einer Flotte von mehr als 300 Containerschiffen und einer Transportkapazität von mehr als 2,3 Mio. TEU (Standardcontainer) der fünftgrößte Flotteninhaber der Welt. Rund 14.000 Mitarbeiter erwirtschafteten im Geschäftsjahr 2024 einen Umsatz von mehr als EUR 19 Mrd. und einen Gewinn vor Steuern und Zinsen von EUR 2,58 Mrd. Die Gründung des Unternehmens erfolgte bereits 1847. Hapag-Lloyd hat sein US-Hauptquartier im Jahr 2022 von New Jersey in die Immobilie „Three Ravinia“ verlegt.

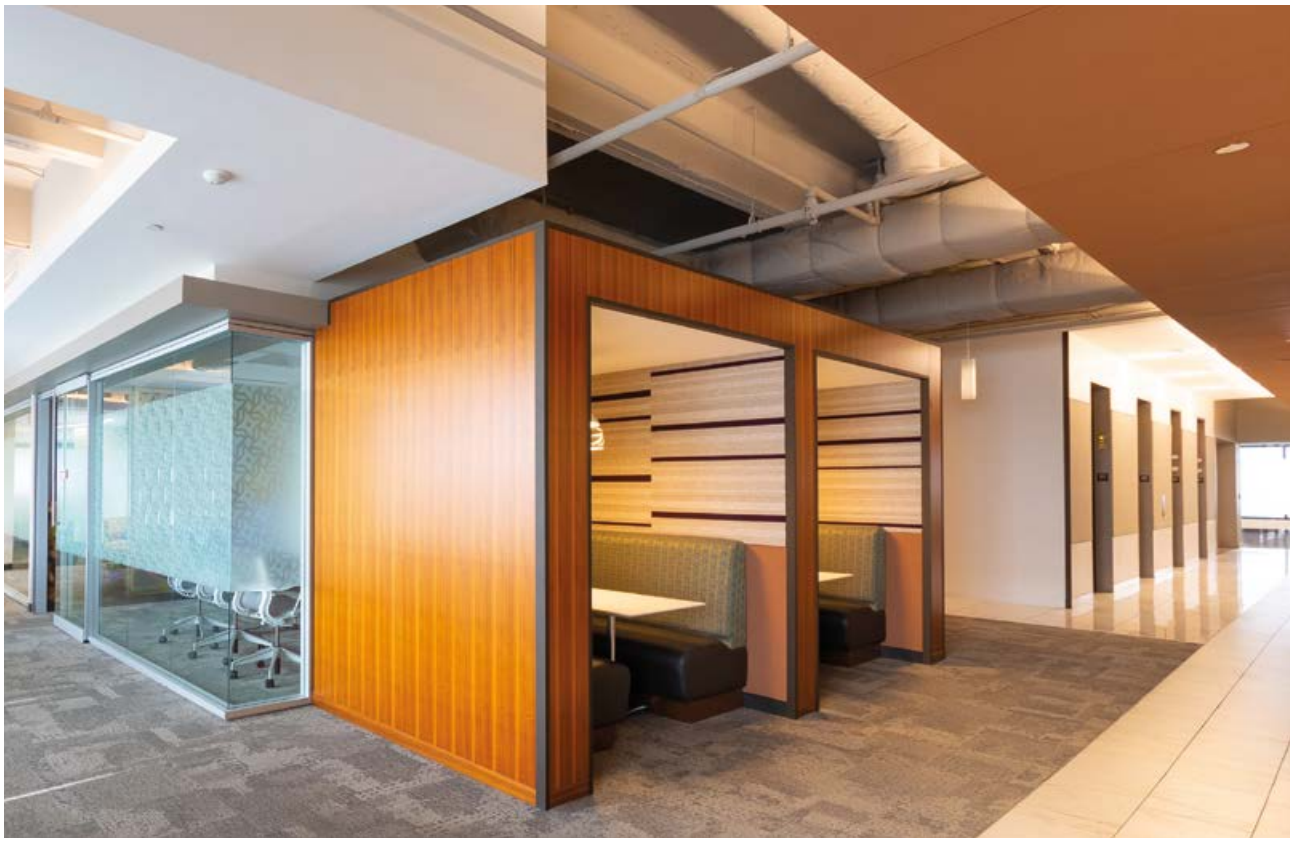
Mietfläche	127.115 SF / 11.809 qm*
damit Anteil an der Gesamtfläche	16,0%
Mietlaufzeit	bis 30.4.2038
Kreditrating	BB+

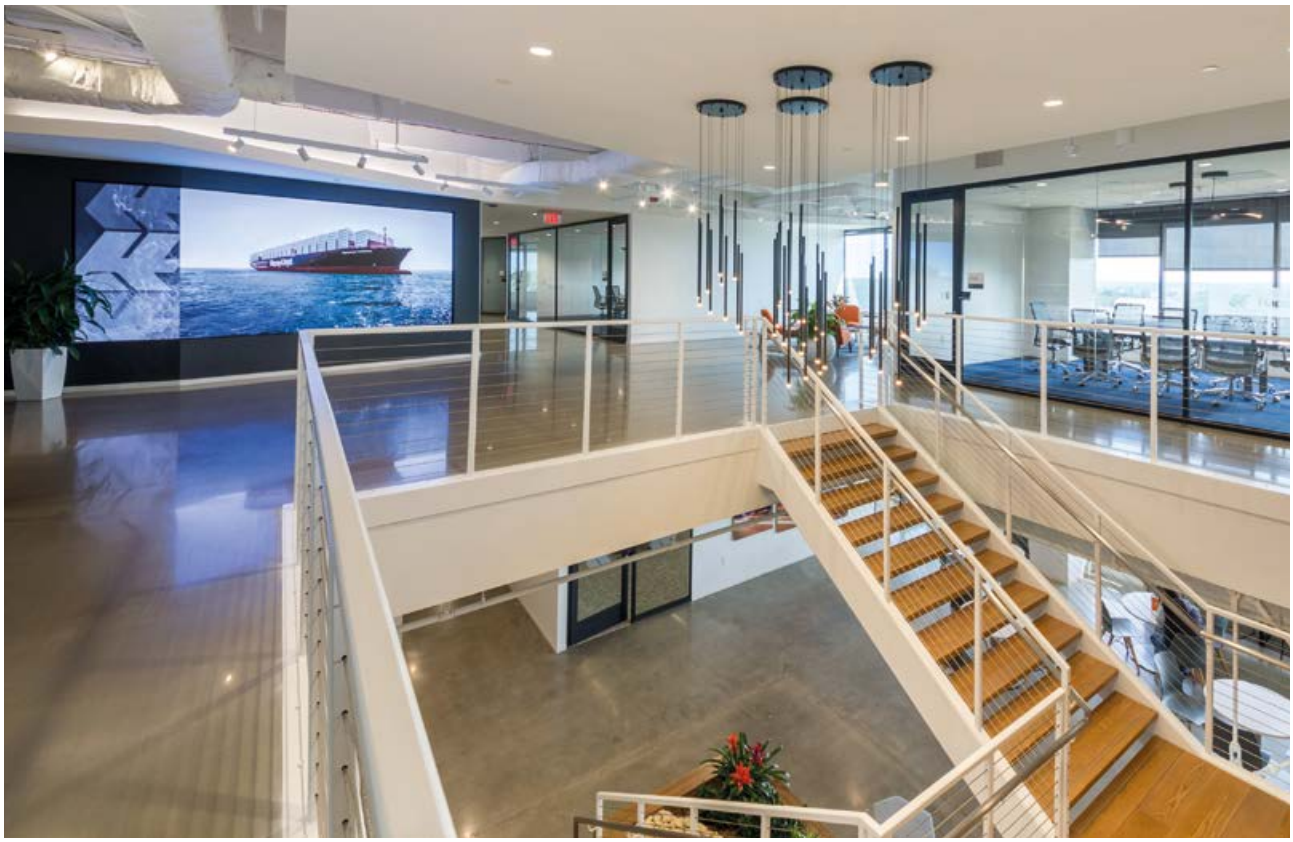
*1 Quadratfuß entspricht 0,092903 Quadratmeter (qm)

IMPRESSIONEN „THREE RAVINIA“, ATLANTA









DIE CLASS-A-BÜROIMMOBILIE „BALLANTYNE TOWER“ IN DER METROPOLREGION CHARLOTTE

Die Class-A-Büroimmobilie „Ballantyne Tower“ befindet sich auf einem rund 5,4 Hektar großen Grundstück am 13320 Ballantyne Corporate Place in South Charlotte. Die Immobilie profitiert von ihrer Lage knapp 400 Meter von der Interstate 485 entfernt, mit Anbindung an die Interstates 77 und 85. Darüber hinaus liegt der Ballantyne Tower in unmittelbarer Nähe zu Uptown Charlotte, dem Charlotte Douglas International Airport und einigen der wohlhabendsten Wohnviertel von Charlotte. Die unmittelbare Umgebung der Immobilie ist mit einer Vielzahl von Mehrfamilienhäusern, Hotels und Einzelhandelsgeschäften sehr gut ausgestattet und liegt direkt gegenüber von „The Bowl”, einem Entwicklungsprojekt des Immobilieninvestors Northwood, der mehr als 1 Milliarde US-Dollar im Ballantyne Corporate Park investiert hat.

Der 2011 fertiggestellte Ballantyne Tower bietet neun Etagen mit Büroflächen, die mit erstklassigen Ausstattungen und Annehmlichkeiten aufwarten. Zu den Annehmlichkeiten gehören ein hochmodernes Fitnesscenter, eine Dachterrasse, ein erstklassiges Bistro, großzügige Mieterlounges, eine mehr als 600 Stellplätze fassende Parkgarage und ein modernes Auditorium mit 288 Plätzen.

„Ballantyne Tower”, Charlotte

HIGHLIGHTS „BALLANTYNE TOWER“, CHARLOTTE

- Einkauf zum 11,4-fachen des prognostizierten Nettobetriebsergebnisses 2026*
- nahezu 100%ige Vermietung
- Fünf der acht Stockwerke sind nach 2020 vermietet worden
- Drei Mieter – zwei davon NASDAQ-Unternehmen mit Firmensitz im Objekt
- Alle Mietverträge sehen jährliche Mietsteigerungen von rund 3% vor
- Laufzeit der Mietverträge bis 2032, 2036 und 2037; WALT ca. 8,4 Jahre, alle Mietverträge mit Verlängerungsoptionen seitens der Mieter

„Ballantyne Tower“, Charlotte

*Es handelt sich hierbei um eine Prognose, von der sich deutliche Abweichungen nach unten ergeben können.

MIETER „BALLANTYNE TOWER“, CHARLOTTE

Die Immobilie ist mit Stand August 2025 an insgesamt drei Büromieter vermietet, die insgesamt rund 99,5% der verfügbaren Bürofläche angemietet haben.

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
Dentsply Sirona	142.625	13.250	62,63%	März 32	41,06	ca. 3,00%
Columbus McKinnon	55.300	5.138	24,28%	Juni 36	42,44	ca. 3,00%
SERC Corp.	28.525	2.650	12,53%	September 37	39,65	ca. 3,00%
vermietete Bürofläche	**226.450**	**21.038**	**99,44%**			
leerstehende Bürofläche	**1.285**	**119**	**0,56%**			
gesamte Bürofläche	**227.735**	**21.157**	**100,00%**			

Dentsply Sirona ist der weltweit größte Hersteller zahnmedizintechnischer Produkte und Geräte für Zahnarztpraxen, Kliniken, Zahnlabore und Forschungseinrichtungen. Das Fortune 1000-Unternehmen ist an der US-Börse Nasdaq notiert. Dentsply Sirona ist im Jahr 2016 durch den Zusammenschluss des US-amerikanischen Unternehmens Dentsply International mit dem deutschen Unternehmen SIRONA Dental Systems GmbH, der ehemaligen Dentaltechnik-Tochter von Siemens, entstanden.

Dentsply Sirona verfügt weltweit über Standorte in über 40 Ländern und beschäftigt etwa 14.000 Mitarbeiter. Der Konzern vertreibt seine Produkte in 150 Ländern und erzielte 2024 einen Umsatz von USD 3,79 Mrd.

Dentsply Sirona unterhält seinen Firmensitz in der Immobilie.

Mietfläche	142.625 SF / 13.250 qm*
damit Anteil an der Gesamtfläche	62,63%
Mietlaufzeit	bis 31.03.2032
Kreditrating	BBB-

Columbus McKinnon ist ein weltweit führender Hersteller von Materialtransportprodukten wie Hebezeuge, Krane, Aktuatoren, Anschlagmittel und Leichtkransysteme sowie von digitalen Systemen zur Leistungs- und Bewegungssteuerung. Das Unternehmen ist an der US-Börse Nasdaq notiert. Unter dem Dach des Columbus McKinnon-Konzerns vereinigen sich 19 renommierte Marken, darunter auch die aus Deutschland stammenden Marken Pfaff-silberblau und STAHL CraneSystems.

Columbus McKinnon beschäftigt in 20 Produktionsstätten und mehr als 30 Vertriebs- und Lagerstandorten weltweit mehr als 3.000 Mitarbeiter und vertreibt seine Produkte in über 50 Ländern. Im letzten Fiskaljahr verzeichnete Columbus McKinnon einen Umsatz von knapp USD 1 Mrd.

Columbus McKinnon unterhält seinen Firmensitz in der Immobilie.

Mietfläche	55.300 SF / 5.138 qm*
damit Anteil an der Gesamtfläche	24,28%
Mietlaufzeit	bis 30.06.2036
Kreditrating	B+

*1 Quadratfuß entspricht 0,092903 Quadratmeter (qm)

IMPRESSIONEN „BALLANTYNE TOWER“, CHARLOTTE

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLÄNE DER PORTFOLIOGESELLSCHAFTEN

Büroimmobilie „Three Ravinia“, Atlanta

Die Büroimmobilie „Three Ravinia“ wurde Ende August 2023 zu einem Kaufpreis von USD 175 Mio. 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 USD 180,5 Mio. Die nachfolgende Tabelle zeigt den Investitions- und Finanzierungsplan der US-Portfoliogesellschaft, die mittelbar Eigentümerin der Immobilie „Three Ravinia“ ist. Der UST XXVI ist mit USD 53,72 Mio. am Eigenkapital der Portfoliogesellschaft in Höhe von USD 68 Mio. beteiligt. Dies entspricht einem Anteil von 79%.

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.

Investitions- und Finanzierungsplan der UST Ravinia Investment LP

Investition (Mittelverwendung)	in USD	in % der Gesamtinvestitionssumme
Kaufpreis für „Three Ravinia“	175.000.000	96,96%
Kaufnebenkosten und Gebühren des Erwerbs	4.769.179	2,64%
Liquiditätsreserve der Portfoliogesellschaft	520.482	0,29%
Liquiditätsreserve der Objektgesellschaft	200.000	0,11%
Gesamtinvestitionssumme	**180.489.661**	**100,00%**
Finanzierung (Mittelherkunft)		
Eigenkapital der UST XXVI GmbH & Co. geschlossene Investment KG	53.720.000	
Limited Partner Kapital der US-Partner	13.600.000	
General Partner Kapital	680.000	
Gesamtes Eigenkapital	68.000.000	37,68%
Fremdkapital	112.489.661	62,32%
Gesamtfinanzierungssumme	**180.489.661**	**100,00%**

Auf der Immobilie war zum Zeitpunkt des Erwerbs 2023 ein Darlehen in Höhe von rund USD 112,5 Mio. belegen. Mit Stand 1. September 2025 betrug der Darlehensstand rund USD 108,37 Mio. Damit sind bereits mehr als USD 4 Mio. getilgt. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis Januar 2042 und ist mit einem über die gesamte Laufzeit festen Zinssatz von 4,46% p.a. ausgestattet. Dies liegt deutlich unterhalb der aktuellen Darlehenszinsen.

Büroimmobilie „Ballantyne Tower“, Charlotte

Die Büroimmobilie „Ballantyne Tower“ wurde im Juli 2025 zu einem Kaufpreis von USD 71,5 Mio. von dem US-Unternehmen SPX Flow Inc. erworben.

Einschließlich der Kaufnebenkosten und der anfänglich gebildeten Liquiditätsreserven summierte sich ein Gesamtinvestitionsvolumen von USD 75 Mio. Die nachfolgende Tabelle zeigt den Investitions- und Finanzierungsplan der US-Portfoliogesellschaft, die mittelbar Eigentümerin der Immobilie „Ballantyne Tower“ ist. Es ist geplant, dass sich der UST XXVI mit bis zu USD 27,65 Mio. am Eigenkapital der Portfoliogesellschaft in Höhe von USD 35 Mio. beteiligt. Dies entspricht einem Anteil von 79%.

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.

Investitions- und Finanzierungsplan der UST Ballantyne Investment LP

Investition (Mittelverwendung)	in USD	in % der Gesamtinvestitionssumme
Kaufpreis für „Ballantye Tower“	71.500.000	95,33%
Kaufnebenkosten und Gebühren des Erwerbs	2.102.048	2,80%
Liquiditätsreserve der Portfoliogesellschaft	1.297.952	1,73%
Liquiditätsreserve der Objektgesellschaft	100.000	0,13%
Gesamtinvestitionssumme	**75.000.000**	**100,00%**
Finanzierung (Mittelherkunft)		
Eigenkapital des Limited Partners Ballantyne Equity LLC = geplantes Eigenkapital der UST XXVI GmbH & Co. geschlossene Investment KG	27.650.000	
Limited Partner Kapital der US-Partner	7.000.000	
General Partner Kapital	350.000	
Gesamtes Eigenkapital	35.000.000	46,67%
Fremdkapital	40.000.000	53,33%
Gesamtfinanzierungssumme	**75.000.000**	**100,00%**

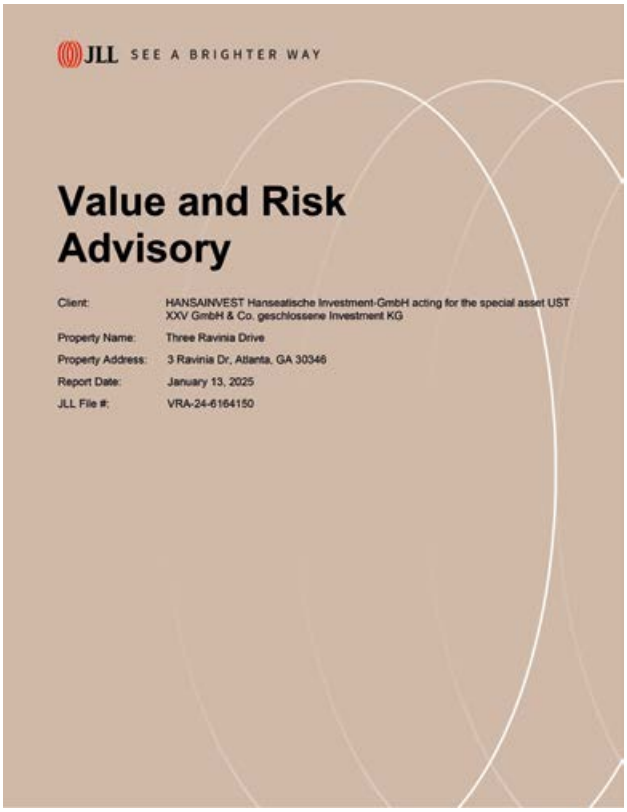
Der Erwerb der Immobilie wurde neben dem Eigenkapital durch die Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von USD 40 Mio. finanziert. Die Laufzeit des Darlehens beträgt 10 Jahre und endet im Juli 2035, der Zinssatz ist über die gesamte Laufzeit fest vereinbart und beträgt 6,94% p.a.

MARKTWERTE DER IMMOBILIEN DES UST XXVI

Büroimmobilie „Three Ravinia“, Atlanta

Die Büroimmobilie „Three Ravinia“ wurde letztmalig im Januar 2025 mit Stichtag 6. Oktober 2024 von Jones Lang LaSalle (JLL) bewertet. In ihrem Gutachten kommen die Bewerter auf einen Marktwert von USD 204 Mio. Gegenüber dem Kaufpreis aus August 2023 ergibt sich somit eine Höherbewertung von USD 29 Mio. Unter Berücksichtigung der bisher erfolgten Tilgungen von mehr als USD 4 Mio. entspricht dies vereinfacht ausgedrückt einem Zuwachs des Eigenkapitals der Gesellschafter der Portfoliogesellschaft (zur Erinnerung: 79% des Gesellschafterkapitals wird vom UST XXVI gehalten) von USD 68 Mio. auf USD 101 Mio.

Bereits bei der Erstbewertung der Immobilie im Jahr 2023 stellte der damalige Bewerter CBRE fest, dass die Wiederbeschaffungskosten der Immobilie bei weit über USD 400 Mio. liegen.


JLL SEE A BRIGHTER WAY

Value and Risk Advisory

Client: HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH acting for the special asset UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Property Name: Three Ravinia Drive
Property Address: 3 Ravinia Dr, Atlanta, GA 30346
Report Date: January 13, 2025
JLL File #: VRA-24-6164150

Büroimmobilie „Ballantyne Tower“, Charlotte

Die Büroimmobilie „Ballantyne Tower“ wurde erstmalig zum 8. Juli 2025 von CBRE bewertet. In ihrem Gutachten kommen die Bewerter auf einen Marktwert von USD 71,8 Mio. Dies liegt leicht höher als der Kaufpreis von USD 71,5 Mio. Die im Jahr 2011 errichtete und im Jahr 2024 für rund USD 7 Mio. renovierte Immobilie wird in Bezug auf die Wiederbeschaffungskosten von CBRE mit mehr als USD 105 Mio. eingeschätzt. Dies liegt fast 50% oberhalb des Kaufpreises. Der Verkäufer der Immobilie SPX Flow Inc. hatte den „Ballantyne Tower“ am 22. September 2015 für USD 72 Mio. erworben und während der fast 10-jährigen Haltedauer erheblich aufgewertet und vor der Veräußerung zu 100% vermietet.

CBRE

Valuation Report

Ballantyne Tower
13320 Ballantyne Corporate Place
Charlotte, North Carolina 28277, USA
Office Building

Valuation Date: 08 July 2025
Market Value (Verkehrswert): 71,800,000 USD
Client: HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Kapstadtring 8
22297 Hamburg, Germany
Acting on behalf of UST XXVI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

PROGNOSERECHNUNG FÜR DEN UST XXVI

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. Wieviel die Anleger tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich die Immobilien und der Markt entwickeln. Die prognostizierten Auszahlungen an die Anleger verstehen sich vor Steuern. Fondswährung ist der US-Dollar. Die Ergebnisse für die Anleger können aufgrund von Währungsschwankungen steigen oder sinken.

Wirtschaftliche Bedeutung der beiden Immobilien

Die Prognoserechnung gibt einen Überblick über die voraussichtliche Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben der Fondsgesellschaft bei mittelbarer Anlage ihres gesamten Investitionskapitals in die Büroimmobilien „Three Ravinia“ und „Ballantyne Tower“.

Der UST XXVI hat sich bereits mit USD 53,72 Mio. an der Portfoliogesellschaft UST Ravinia Investment, L.P. (und damit mittelbar an der Büroimmobilie „Three Ravinia“) beteiligt. Dies entspricht einer Beteiligungsquote von 79%. Damit hat der UST XXVI seine maximal mögliche Beteiligungshöhe an dieser Portfoliogesellschaft erreicht. Die übrigen Anteile an der Portfoliogesellschaft werden von Estein-Gesellschaften gehalten.

Es ist geplant, dass sich der UST XXVI ebenfalls mit 79% an der Portfoliogesellschaft UST Ballantyne Investment, L.P. beteiligt, die mittelbar Eigentümerin der in der Metropolregion Charlotte belegenen Immobilie „Ballantyne Tower“ ist. In diesem Falle würde die Kapitaleinlage des UST XXVI in die Portfoliogesellschaft USD 27,65 Mio. betragen und damit die maximale Beteiligungshöhe der Fondsgesellschaft erreichen. Die übrigen Anteile an der Portfoliogesellschaft werden dann von Estein-Gesellschaften gehalten.

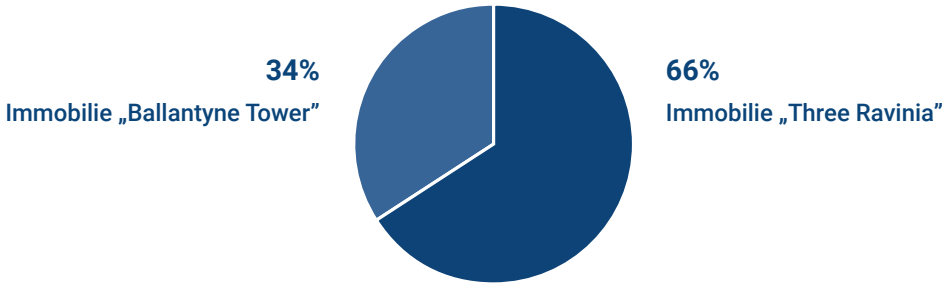
In der Summe kann sich der UST XXVI mit insgesamt USD 81,37 Mio. an den beiden Portfoliogesellschaften beteiligen. Die restlichen USD 21,63 Mio. des Eigenkapitals beider Portfoliogesellschaften werden von Estein-Gesellschaften gehalten.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eigenkapitalverwendung der beiden Portfoliogesellschaften:

Prognose: Eigenkapitalverwendung (alle Angaben in USD)

	gesamtes Eigenkapital	auf UST XXVI entfallend	auf Estein-Gesellschaften entfallend
Immobilie „Three Ravinia”	68.000.000	53.720.000	14.280.000
Immobilie „Ballantyne Tower”	35.000.000	27.650.000	7.350.000
Gesamt	**103.000.000**	**81.370.000**	**21.630.000**

Unter der Annahme, dass sich der UST XXVI – wie bereits an der Portfoliogesellschaft der Immobilie „Three Ravinia“ – ebenfalls mit einer Beteiligungsquote von 79% an der Portfoliogesellschaft des „Ballantyne Tower“ beteiligt, entfallen 66% des investierten Kapitals des UST XXVI auf die Immobilie „Three Ravinia“ und 34% auf den „Ballantyne Tower“. Die nachstehende Graphik veranschaulicht dieses Verhältnis:



Das wirtschaftliche Ergebnis des Fonds wird damit zu rund zwei Dritteln vom Ergebnis der Immobilie „Three Ravinia“ und zu rund einem Drittel vom Ergebnis der Immobilie „Ballantyne Tower“ bestimmt. „Three Ravinia“ bildet folglich das „Ankerinvestment“ des UST XXVI.

Hinweis: Je nach Eigenkapitaleinwerbung des AIFs kann die angestrebte Beteiligung an der Portfoliogesellschaft UST Ballantyne Investment LP auch weniger als 79% betragen. In diesem Falle würden sich auch die hier dargestellten prognostizierten Zahlen ändern.

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.

Folgende Annahmen liegen der Prognoserechnung zugrunde:

- Der UST XXVI ist mittelbar an beiden Portfoliogesellschaften zu 79% jeweils beteiligt.
- Der Anleger tritt dem UST XXVI im September 2025 bei und ist ab Oktober 2025 ausschüttungsberechtigt. Für Anleger, die nach dem September 2025 beitreten, ermäßigt sich die kumulierte Auszahlung um monatlich 0,4375%. Für Anleger, die bereits vor dem September 2025 beigetreten sind, erhöhen sich die kumulierten Auszahlungen entsprechend.

Das Basisszenario geht zudem davon aus, dass die Veräußerung von „Three Ravinia" zum 11,5-fachen des prognostizierten Nettobetriebsergebnisses 2034 und die Veräußerung von „Ballantyne Tower" zum 12,5-fachen des prognostizierten Nettobetriebsergebnisses 2034 erfolgen wird. Die nachfolgende Tabelle zeigt die jährlichen Auszahlungen sowie die kumulierten Auszahlungen über die Jahre 2025 bis 2033:

Prognose: Verkauf der beiden Immobilien im Basisszenario

Jahr	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage	1,31%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	169,00%
kumulierte Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage	1,31%	6,56%	11,81%	17,06%	22,31%	27,56%	32,81%	38,06%	207,06%

Prognoserechnung für den UST XXVI aus der Beteiligung an den Immobilien „Three Ravinia" und „Ballantyne Tower"

Jahr (alle Angaben in USD)	2025	2026 – 2032	2033	Gesamt
Einnahmen aus den Portfoliogesellschaften	**1.439.281**	**42.719.250**	**159.430.009**	**203.588.540**
abzgl. Kosten der Fondsgesellschaft	329.184	8.984.595	4.133.378	13.447.157
Nettoüberschuss	1.110.097	33.734.655	155.296.631	190.141.383
Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage	**1,31%**	**36,75%**	**169,00%**	
kumulierte Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage	**1,31%**	**38,06%**	**207,06%**	

Die Fondsgesellschaft erhält von den beiden Portfoliogesellschaften in den Jahren 2026 bis 2032 jährlich jeweils Auszahlungen i.H.v. USD 6.102.750 (in der Summe rund USD 42,7 Mio.) und mit der Veräußerung der beiden Immobilien im Jahr 2033 Auszahlungen i.H.v. USD 159.430.009. Für das 4. Quartal 2025 werden die Einnahmen der Fondsgesellschaft auf USD 1.439.281 prognostiziert. Damit erhält die Fondsgesellschaft prognosegemäß aus den beiden Portfoliogesellschaften insgesamt mehr als USD 203,5 Mio.

Sensitivitätsanalyse auf Fondsebene

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse soll der Einfluss des so genannten Vervielfältigers auf die Verkaufspreise der Immobilien dargestellt werden.

A. Basisszenario (Prognose):

Das Basisszenario geht davon aus, dass die Veräußerung von „Three Ravinia" zum 11,5-fachen des prognostizierten Nettobetriebsergebnisses 2034 und die Veräußerung von „Ballantyne Tower" zum 12,5-fachen des prognostizierten Nettobetriebsergebnisses 2034 erfolgen wird. (Die Faktoren 11,5 und 12,5 stellen dabei die jeweils angesetzten Vervielfältiger dar).

B. Positives Szenario (Prognose):

Im Rahmen des positiven Szenarios wird der Verkauf von „Three Ravinia" zum 12,5-fachen des erwarteten Nettobetriebsergebnisses 2034 prognostiziert. Der Verkauf von „Ballantyne Tower" wird zum 13,3-fachen des erwarteten Nettobetriebsergebnisses 2034 prognostiziert.

C. Negatives Szenario (Prognose):

Im Rahmen des negativen Szenarios wird der Verkauf von „Three Ravinia" zum 10,5-fachen des erwarteten Nettobetriebsergebnisses 2034 prognostiziert. Der Verkauf von „Ballantyne Tower" wird zum 11,8-fachen des erwarteten Nettobetriebsergebnisses 2034 prognostiziert.

Prognose: für die unterschiedlichen Verkaufsszenarien

	Gesamtergebnis für die Anleger	Durchschnitt
negative Abweichung	189%	10,8% p.a.
Basisszenario	207%	13,0% p.a.
positive Abweichung	225%	15,1% p.a.

Das jeweilige Gesamtergebnis beinhaltet sowohl die jährlichen Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 5,25%, wie auch die kumulierten Verkaufserlöse des Jahres 2033. Je nach Verkaufsszenario sind durchschnittliche Ergebnisse für die Anleger zwischen 10,8% p.a. und 15,1% p.a. prognostiziert (vor Steuern und bezogen auf die Nominaleinlage).

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

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 5 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 gleichrangige 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

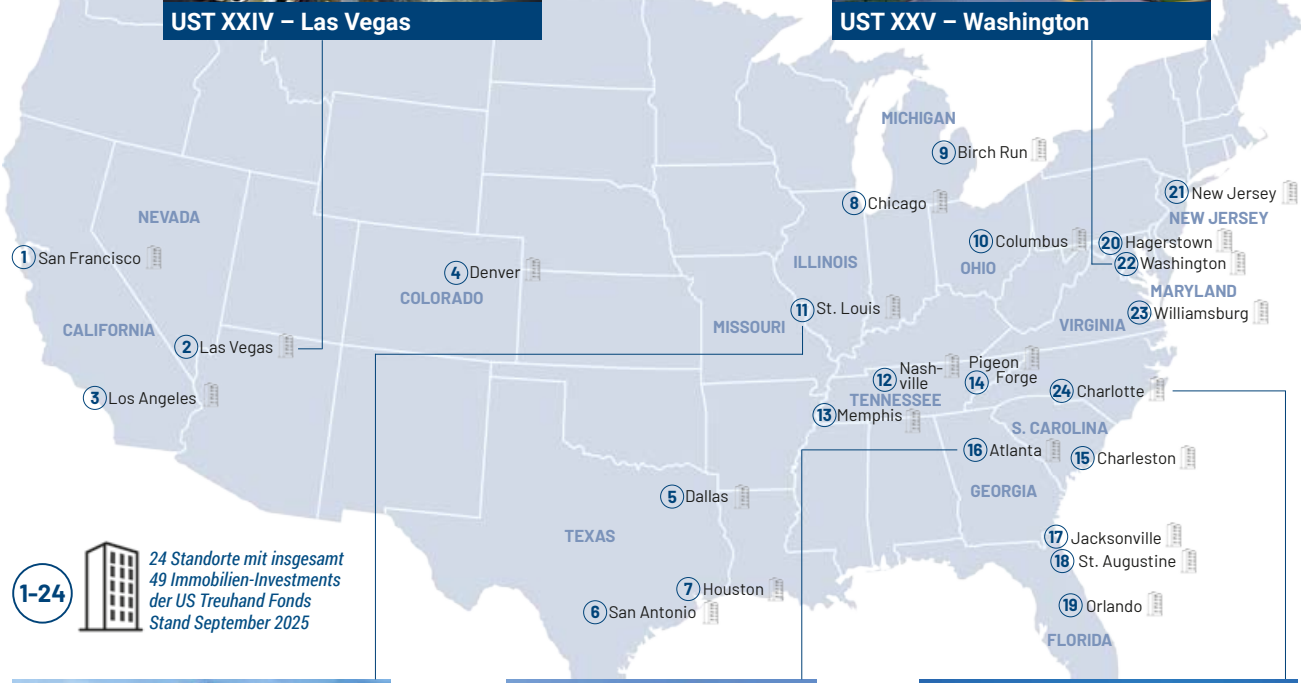
Mit dem aktuellen Beteiligungsangebot haben wir bislang 22 US-Immobilienfonds aufgelegt, an denen sich tausende von Anlegern beteiligt haben. Davon waren sechs Projektentwicklungsfonds, von denen vier bereits wieder aufgelöst wurden. Drei dieser Projektentwicklungsfonds konnten positive Ergebnisse erzielen.

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.*

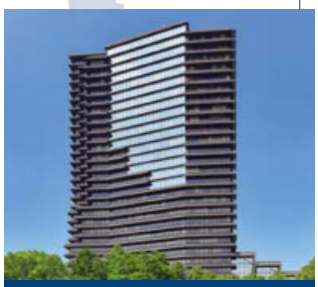
*Bitte beachten Sie auch: Vergangene Entwicklungen sind keine verlässlichen Indikatoren für Entwicklungen in der Zukunft. Alle Wertentwicklungsangaben beziehen sich auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern. Sie sind in US-Dollar – der Fondswährung der US Treuhand Fonds – ausgewiesen; Renditen können infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen. Ausschüttungen können erheblichen Schwankungen unterliegen und auch ganz ausfallen.

UST XXIV – Las Vegas

UST XXV – Washington



UST XXV – St. Louis


UST XXVI – Atlanta

UST XXVI – Charlotte

RISIKOHINWEISE

Die Beteiligung an der UST XXVI GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Fondsgesellschaft) bietet Chancen, ist aber auch mit Risiken verbunden. Im Folgenden werden wesentliche Risiken der Beteiligung auszugsweise dargestellt.

- Es besteht das Risiko, dass Mieter ihre Miete nicht mehr zahlen können und damit die Einnahmen aus den Immobilien niedriger ausfallen als erwartet. Zudem können Anschlussvermietungen zu ungünstigeren Konditionen als angenommen oder zu Leerständen führen. 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 Instandhaltungs-/-setzungsaufwendungen 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, was sich negativ auf die Vermietbarkeit und Wertentwicklung der Immobilien auswirken kann.

- Pandemien wie die Covid-19-Pandemie und gesellschaftliche Entwicklungen wie der Trend zum Home-Office können sich negativ auf die Nachfrage nach Büroimmobilien sowie auf ihre Vermietbarkeit und ihre Wertentwicklung auswirken. Zum Beispiel können Mietzahlungen verzögert werden oder ausfallen, Anschlussmieter schwieriger zu finden sein, Leerstandsquoten steigen, Wertminderungen der Immobilien eintreten, z.B. infolge 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 der Einnahmen 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 Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

- Die Beteiligung ist für den Anleger nicht bzw. nur eingeschränkt handelbar/veräußerbar. Eine Veräußerung der 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 Fondsgesellschaft als auch ihrer Partner. Fehleinschätzungen können negative wirtschaftliche Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung haben.

Eine ausführliche Darstellung der mit dieser Beteiligung verbundenen Risiken enthält der Verkaufsprospekt vom 08.04.2024, 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

Wichtige Hinweise
Diese Objektinformation ist keine Grundlage für eine Beteiligung an der UST XXVI GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Fonds"). Grundlage für eine Anlageentscheidung sind ausschließlich der ausführliche Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt des Fonds. Interessenten wird empfohlen, diese vor einer Beteiligung aufmerksam zu lesen und sich ggfs. von einem fachkundigen Dritten beraten zu lassen. 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.

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/de/unternehmen/compliance/compliance-details/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:
September 2025

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