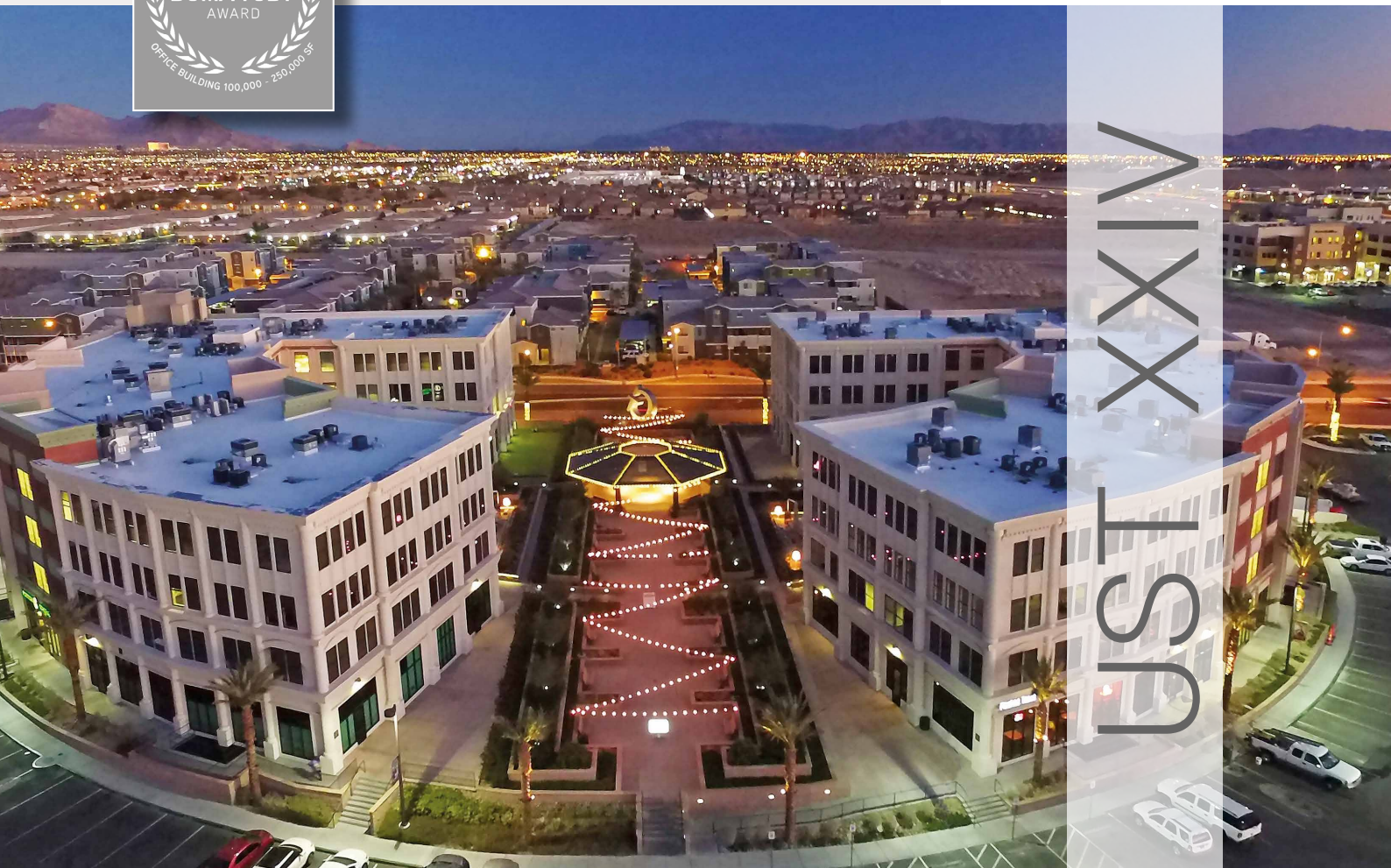


Werbung

**ustreuhand**

Gemeinsam Investieren



USTXXIV

USTXXIV Las Vegas GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Produktkurzinformation Stand 12.09.2018

**ServiceInvest**  
Kapitalverwaltungsgesellschaft

## INHALTSVERZEICHNIS

### UST XXIV Las Vegas

	Seite
Vorwort	3
Unsere Philosophie – Gemeinsam Investieren	4 – 5
Besonderheiten einer unternehmerischen Beteiligung in den USA	6 – 7
Technologiestandort Nevada	8 – 9
Las Vegas – ein interessanter Büro-Immobilienmarkt	10 – 11
Attraktives Class-A Multi-Tenant-Bürogebäude in Las Vegas	12 – 17
UST XXIV Las Vegas – das Angebot im Überblick	18 – 25
Wirtschaftsprofil USA	26 – 27
US Treuhand – über 20 Jahre Erfahrung vor Ort	28 – 29
Risikohinweise	30
Impressum/Hinweise/Kontakt	31

## VORWORT



Volker Arndt  
Geschäftsführer der US Treuhand

Sehr geehrte Anlegerin,  
sehr geehrter Anleger,

seitdem es Finanzmärkte gibt, ist es das Ziel eines jeden Anlegers, gute Renditen bei überschaubarem Risiko zu erzielen. Dazu bietet sich für Anleger eine Fülle an Anlagemöglichkeiten. Sachwerte – insbesondere Immobilien – können eine solche Anlage sein. Der Erwerb von Sachwerten kann hierbei ohne Beteiligung Dritter oder in Form einer Fondsbeteiligung erfolgen. In der Regel sind es professionelle Anbieter, die solche Fondsbeteiligungen anbieten. Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit eines Anbieters kann ein Blick in die Vergangenheit hilfreich sein. In diesem Zusammenhang speziell die Frage: „Wie haben sich die Produkte des Anbieters über einen bestimmten Zeitraum entwickelt?“

Die US Treuhand ist seit mehr als 20 Jahren auf dem US-Immobilienmarkt aktiv und hat das Auf und Ab an den US-Immobilienmärkten in dieser Zeit nicht nur beobachtet, sondern mit den unterschiedlichsten US-Immobilienanlagen erlebt. Von 19 emittierten Fonds konnten wir bei bislang 15 Fonds die Immobilien wieder veräußern und mit allen auf diese Weise aufgelösten Fonds Gewinne für die Anleger erzielen. Auf der Seite 29 erhalten Sie einen Überblick über die Ergebnisse aller aufgelösten US-Treuhand-Fonds.

Es ist – so wie seit mehr als zwei Jahrzehnten – unser Hauptanliegen, US-Immobilien zu identifizieren, die unter Rendite- und Risikogesichtspunkten attraktiv erscheinen. Unsere unternehmerische Beteiligung UST XXIV Las Vegas bietet eine Sachwertanlage in eine moderne, von vielen Mietern genutzte Büroimmobilie in der US-Metropole Las Vegas. Die USA sind der bedeutendste Wirtschaftsstandort der Welt, die US-Bevölkerung wächst jährlich um rund 2,1 Mio. Einwohner und der US-Dollar ist die weltweite Leitwährung. All diese Vorteile nutzt unser Beteiligungsangebot, um so einen Beitrag zur Vermögens- und Währungsdiversifikation eines jeden Anlegers bieten zu können.

Ich lade Sie herzlich ein, unsere Vermögensanlage auf den folgenden Seiten kennenzulernen!

Mit freundlichen Grüßen  
Volker Arndt



UNSERE PHILOSOPHIE – GEMEINSAM INVESTIEREN



The Gramercy, 9205 und 9275 W Russell Rd., Las Vegas

## Unsere Philosophie – Gemeinsam Investieren

*Alle angebotenen Investments prognostizieren Gewinne für die Anleger und die Anbieter der Investments finden lobende und überzeugende Worte für ihr jeweiliges Investment. Die Investments zeichnen sollen aber die Anleger und nicht die Produktherausgeber. Wir dagegen geben nicht nur Lippenbekenntnisse ab, wir investieren gemeinsam mit den Anlegern. Und unsere Beteiligung ist immer substanziell. Dies hat Tradition und wir nennen es „Gemeinsam Investieren“.*

### 5 Bausteine zum gemeinsamen Erfolg:

#### PARTNERSCHAFTLICH

Bereits seit den 1970er Jahren investiert unser Mehrheitsgesellschafter Lothar Estein gemeinsam mit deutschen Anlegern in US-amerikanische Immobilien. Auch bei der Büroimmobilie in Las Vegas ist er mit 10% beteiligt.<sup>1</sup> Wir meinen: „Wer ein Investment anbietet, sollte sich auch daran beteiligen.“

#### IMMOBILIENPROFIS

Die US Treuhand blickt auf eine mehr als 20-jährige US-Immobilien-Expertise. Privatanleger haben mit US-Investoren gemeinsam ein Investitionsvolumen von rund 4,6 Mrd. US-Dollar realisiert. Mit dem UST XXIV Las Vegas bieten wir bereits die 20. Beteiligungsmöglichkeit für private Anleger. Wir meinen: „Wer ein Immobilieninvestment anbietet, sollte Immobilienprofi sein.“

#### VOR-ORT-PRÄSENZ

Die US Treuhand hat ihren Sitz dort, wo sich die Anleger befinden – in Deutschland. Unsere Schwester-Gesellschaft, die Estein USA ist dort, wo sich die Immobilien befinden – in den USA. Wir meinen: „Wer ein US-Immobilieninvestment anbietet, sollte eine Vor-Ort-Präsenz haben.“

#### MARKTZUGANG

Die Estein USA hat in den USA bereits mit vielen großen Immobilienunternehmen partnerschaftliche Investitionen vorgenommen. Hines, Hillwood, Prime 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.“

#### UNSERE ERFOLGE

Die US Treuhand verfügt über eine erfolgreiche Fondshistorie. 15 aufgelöste Fonds mit einem durchschnittlichen Ergebnis von rund 10,5% pro Jahr für die Anleger sprechen für den Erfolg unserer Anlagen. Alle aufgelösten Fonds erzielten positive Ergebnisse für die Anleger. Wir meinen: „Anleger erwarten positive Ergebnisse von ihren Investments.“

**Risikohinweis:** Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft. Bitte beachten Sie, dass mit der unternehmerischen Beteiligung Risiken verbunden sind, die sich negativ auf das Anlageergebnis auswirken können (siehe Kapitel „Risikohinweise“ auf Seite 30).

<sup>1</sup> Zum Zeitpunkt der Vertriebsfreigabe ist eine Gesellschaft von Lothar Estein mit 100% an der Immobilie beteiligt. Während der Platzierungsphase soll diese Beteiligung auf 10% reduziert werden; im Gegenzug wird die UST XXIV Las Vegas mittelbar 90% der Gesellschaftsanteile an der Objektgesellschaft erwerben.

## BESONDERHEITEN EINER UNTERNEHMERISCHEN BETEILIGUNG IN DEN USA

Mit der UST XXIV Las Vegas investieren Sie über eine Portfoliogesellschaft in ein modernes Bürogebäude in Las Vegas, Nevada. Las Vegas ist die Metropole Nevadas und ein führender Standort für zukunftsweisende Energien in den USA, wie insbesondere Solar- und Elektroenergie sowie Geothermie. Zudem punktet der Bundesstaat mit steuerlichen Vorzügen und der Nähe zu Kalifornien. Bei dem Investment handelt es sich um eine Geldanlage in der Leitwährung US-Dollar.

Die UST XXIV Las Vegas kann einem Anleger in mehrfacher Hinsicht 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,
- die Währung – die Kursbewegungen zwischen Euro und US-Dollar sind unabhängig vom Anlageobjekt,
- die Besteuerung – der Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen (Grundbesitz) erfolgt nach dem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen den USA und Deutschland auf US-Bundesebene und nach den steuerlichen Vorschriften der USA.

Als Anleger der UST XXIV Las Vegas sind Sie verpflichtet, in den USA eine Steuererklärung abzugeben. Selbstverständlich unterstützen wir Sie auf Wunsch bei der Einleitung der erforderlichen Schritte.<sup>2</sup>

**Risikohinweis:** Frühere Wertentwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige Wertentwicklung. Neben den genannten Chancen bestehen auch Risiken. Insbesondere kann sich die Standortqualität, d.h. wo die Immobilie belegen ist, verschlechtern. Eine US-Dollar-Abwertung kann dazu führen, dass die Ausschüttungen in Euro einen niedrigeren Wert haben als im Falle einer US-Dollar-Aufwertung. Steuerliche Vorschriften können von Finanzbehörden und -gerichten künftig anders ausgelegt und teilweise auch mit Rückwirkung geändert werden. Die Auslegung ist daher keine Zusage. Zudem ist die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig.

<sup>2</sup> Die hierfür entstehenden Kosten werden dem Anleger direkt von dem US-Steuerbüro belastet.





Las Vegas Strip

## TECHNOLOGIESTANDORT NEVADA



Karte USA-Südwesten

### NEVADA

Nevada ist mit einer Fläche von rund 286.351 Quadratkilometern größer als Deutschland vor der Wiedervereinigung, jedoch leben nur rund 3 Millionen Einwohner in dem Bundesstaat zwischen Kalifornien im Westen und Utah beziehungsweise Arizona im Osten. Hauptstadt ist Carson City – die mit Abstand größte Metropole des Staates jedoch ist Las Vegas. Bereits im 19. Jahrhundert wurde Nevada wegen seiner Edelmetallvorkommen besiedelt. In den vergangenen Jahren hat sich Nevada zu einem Zentrum für Energie-, Solar- und Informationstechnologieunternehmen entwickelt. Ein Grund hierfür ist u.a., dass sich die größten Lithiumvorkommen der USA (Rohstoff zur Herstellung von Batterien) in Nevada befinden. Zudem liegt der Bundesstaat regelmäßig unter den Top-10 der unternehmensfreundlichsten Bundesstaaten in den USA.

### STEUERHOHEIT IN DEN USA:

Die Steuerhoheit in Bezug auf Einkommensteuern liegt in den USA nicht nur beim Staat (federal tax), sondern auch auf Ebene der Bundesstaaten (state tax). Nur wenige US-Bundesstaaten erheben keine zusätzlich zur federal tax anfallende state tax. Nevada ist einer der US-Bundesstaaten ohne state tax.

### WIRTSCHAFTSPROFIL:

#### JOB- UND BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

Auf der Grundlage von Analysen der Ratingagentur Moody's, hat das Wirtschaftsmagazin Forbes im Jahr 2016 den Bundesstaat Nevada zum „Best State for Future Job Growth“ gekürt. So sollen bis zum Jahr 2020 jährlich 2,6% zusätzliche Arbeitsplätze entstehen. Im Vergleich zu anderen US-Bundesstaaten wird für Nevada damit eine der höchsten Wachstumsraten für Arbeitsplätze erwartet.<sup>3</sup> Bereits im Jahr 2017 ist die Anzahl der Arbeitsplätze im Bundesstaat um 3,3% gestiegen. Auch die demografische Entwicklung ist positiv. Nevada verzeichnete im Jahr 2016 nach Utah den zweitgrößten Bevölkerungsanstieg aller US-Bundesstaaten. Die Bevölkerung wuchs 2016 um fast 2%.

#### ATTRAKTIV ALS STANDORT FÜR UNTERNEHMEN IN STEUERLICHER HINSICHT

Nevada verfügt im Vergleich zu vielen anderen US-Bundesstaaten über attraktive Steuerbedingungen für Arbeitgeber und Arbeitnehmer. Auf Staatenebene gibt es weder eine Einkommen- noch eine Kapitalgewinnsteuer für Unternehmen. Nevada gehört zudem zu den wenigen US-Bundesstaaten, die keine „income state tax“ (Staatensteuer auf die Einkommen von Arbeitnehmern) erheben.<sup>4</sup> Neben der Körperschaft- und Einkommensteuer fallen beispielsweise auch keine Nachlass- und Schenkungsteuern an.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> <https://www.forbes.com/sites/kurtbadenhausen/2016/11/16/the-10-best-states-for-future-job-growth/#638600156d20>

<sup>4</sup> <http://www.wiwo.de/finanzen/steuern-recht/unternehmenssteuer-steuervermeidung-saeule-i-nevada/6573950-2.html>

<sup>5</sup> [http://www.emskg.de/de/news.html/6\\_nevada-wirtschaftsboom-durch-lithium](http://www.emskg.de/de/news.html/6_nevada-wirtschaftsboom-durch-lithium)





Solarwärmekraftwerk, Crescent Dunes Solar Energy Project

Nordwestlich von Las Vegas befindet sich das Solarwärmekraftwerk „Crescent Dunes Solar Energy Project“. Mehr als 10.000 Spiegel, jeder so groß wie ein Einfamilienhaus, sollen pro Jahr rund 500 Gigawattstunden Strom produzieren. Tagsüber erhitzen sich die Spiegel auf über 500 Grad Celsius, so dass selbst während der Nacht Wasser zu Dampf erhitzt wird, der dann die Turbinen zur Stromerzeugung antreibt.

## BEDEUTENDER STANDORT FÜR ZUKUNFTSTECHNOLOGIEN

Nevada ist mittlerweile ein bedeutender Standort im Bereich Solar- und Geothermie. Es ist geplant, den Energiebedarf des Bundesstaates bis zum Jahr 2025 zu 25% aus erneuerbaren und nachhaltigen Energien zu decken.<sup>6</sup> Das wirkt sich bereits jetzt positiv auf die Beschäftigungszahlen aus.<sup>7</sup>

Hinzu kommt die beständige Expansion des Tech-Sektors, die zusätzlich durch gezielte Subventionen<sup>8</sup> von Regionen und Kommunen gefördert wird. Hightech-Firmen wie beispielsweise Switch, das derzeit das weltweit größte und leistungsstärkste Rechenzentrum (Investitionskosten 4 Mrd. US-Dollar, Fläche 595.000 Quadratmeter) betreibt, und der Online-Händler Zappo haben sich im südlichen Nevada angesiedelt, ebenso immer mehr Start-up-Unternehmen. Darüber hinaus verfügt Nevada durch seine Nähe zum bevölkerungsreichsten US-Bundesstaat Kalifornien über eine sehr gute geografische Lage.

Unternehmen wie Tesla, Google, Amazon und Apple betreiben Niederlassungen vor Ort. Der US-Automobilhersteller Tesla, der für seine batteriebetriebenen Fahrzeuge weltbe-

kannt ist, baut in Kooperation mit dem japanischen Elektrokonkern Panasonic in Nevada die weltweit größte Batteriefabrik, die so genannte „Gigafactory 1“. Bei einem geschätzten Investitionsvolumen von rund 5 Mrd. US-Dollar sollen nach der Fertigstellung mehr Batterien in dieser Fabrik hergestellt werden, als im Jahr 2013 weltweit produziert wurden.<sup>9</sup>

## STANDORTVORTEILE NEVADA

- Niedrige Arbeitslosenrate
- Höchstes Jobwachstum aller US-Bundesstaaten bis 2020 erwartet
- Bundes-Einzelstaatensteuerfreiheit: keine Körperschaft- und Einkommensteuer
- Attraktiver Standort für Unternehmen im Bereich erneuerbare Energien und der IT-Branche
- Einzige Lithium-Mine in den USA, Lithium ist unverzichtbarer Rohstoff für Batterien
- Regelmäßig in den Top-10 der unternehmerfreundlichsten Bundesstaaten

<sup>6</sup> The Gramercy, OM Book 2017, S. 36.

<sup>7</sup> The Gramercy, OM Book 2017, S. 36.

<sup>8</sup> <https://www.brandeins.de/archiv/2014/genuss/reno-und-tesla-batteriefabrik-gigafactory-eine-stadt-will-nach-oben/>

<sup>9</sup> [https://www.tesla.com/de\\_DE/gigafactory](https://www.tesla.com/de_DE/gigafactory)

## LAS VEGAS – EIN INTERESSANTER BÜRO-IMMOBILIENMARKT



Las Vegas ist die größte Metropole des US-Bundesstaates Nevada und vor allem wegen seiner Hotels und Casinos weltweit bekannt. Im Jahr 2017 besuchten rund 42,2 Millionen Menschen die Stadt und sorgten für mehr als 47 Millionen Übernachtungen in Las Vegas. Die meisten von ihnen kamen wegen des Glückspiels und der Shows.

Immer mehr Besucher der Metropole kommen aber auch des Geschäftes wegen. Das Kongresszentrum Las Vegas gehört inzwischen zu den größten der Welt und konnte im Jahr 2017 mit mehr als 6,6 Millionen Besuchern einen Zuwachs gegenüber dem Vorjahr um mehr als 5% verbuchen. Fast alle Fortune-500-Unternehmen des Landes und viele internationale Weltkonzerne sind regelmäßig auf den Messen vertreten. Bei mehr als 21.000 Messeveranstaltungen pro Jahr ist der wirtschaftliche Einfluss dieser Besucher enorm. Nach Angaben der „Las Vegas Convention and Visitors Authority“ tragen die Besucher der Metropole mit rund USD 60 Mrd. zum Bruttosozialprodukt bei, davon entfallen rund USD

35 Mrd. auf direkte Ausgaben der Besucher. Nur gut 20% dieser Ausgaben entfallen auf das eigentliche Glückspiel.

Mit rund 149.000 Hotelzimmern liegt Las Vegas als größter Hotelstandort der USA weit vor New York, Chicago und Orlando. Vier der fünf größten Hotels weltweit, gemessen an der Anzahl der Zimmer, stehen in Las Vegas. Die zentrale Lage der Stadt im Südwesten der USA und die regionale Nachbarschaft zu Südkalifornien, Phoenix, Denver und Salt Lake City hat es Las Vegas ermöglicht, zu einem geografischen Drehkreuz des Südwestens zu werden. Die Metropolregion Las Vegas hat mehr als zwei Millionen Einwohner, womit zwei von drei Einwohnern des Bundesstaates Nevada in der Metropolregion Las Vegas leben. In den kommenden Jahren wird erwartet, dass die Metropolregion zu den Standorten mit dem höchsten Bevölkerungswachstum in den USA zählen dürfte. So soll die Bevölkerung bis 2042 auf rund 3,32 Millionen Einwohner steigen.



## BÜRO-IMMOBILIENMARKT

Der Büromarkt der Metropolregion Las Vegas hat einen Flächenbestand von rund 3,28 Mio. Quadratmetern. Damit gehört die Metropole zu den kleineren Standorten in den USA. Der Bestand ist jedoch relativ neuwertig, denn erst seit den 1990er Jahren entwickelte sich dieser Standort.

Der Immobilienmarkt wird in neun Teilmärkte unterteilt, wobei „South“ und „Southwest“ die beiden größten Bürostandorte sind. Die Büromieten am Standort haben sich in der Vergangenheit u.a. an der wirtschaftlichen Prosperität der Region orientiert. Die Graphik zeigt die Marktmiete für Class-A Büroimmobilien im Teilmarkt „Southwest“, also dort, wo sich auch die Fondsimmoblie befindet. Während der Wirtschafts- und Finanzkrise ist die Marktmiete für Büroflächen von rund USD 3,05 pro Quadratfuß und Monat im Jahr 2007 auf bis zu USD 2,50 pro Quadratfuß und Monat im Jahr 2011 gefallen. Seit dem Jahr 2012 geht es wieder aufwärts. Bis zu dem Niveau des Jahres 2007 besteht aber noch deutlich Potenzial nach oben. In der Fondsimmoblie beträgt die durchschnittliche Miete 2017 rund USD 2,08 pro Quadratfuß und Monat und liegt damit deutlich niedriger als die Marktmiete im Tief des Jahres 2011.

Die Entwicklung des Arbeitsmarktes in der Metropole ist ein guter Gradmesser für die Entwicklung der Marktmiete für die Büroflächen. Betrug die Arbeitslosenquote in Las Vegas im

Jahr 2009 – ähnlich wie in den USA – rund 10%, boomt der Arbeitsmarkt seither und erreichte mit einer Arbeitslosenquote von 4,9% im Dezember 2017 den niedrigsten Stand seit Jahren. Und dies, obwohl das Beschäftigungsniveau in der Metropole im Jahr 2017 um rund 3% angestiegen ist. Im US-Durchschnitt betrug dieser Anstieg nur 1,2% und unterstreicht die Wachstumsdynamik der Region.

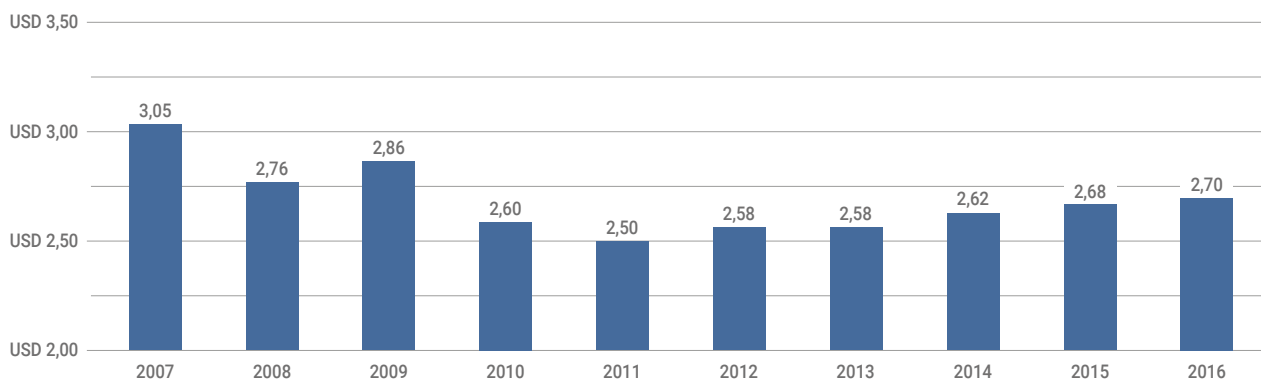
## BÜROIMMOBILIENMARKT LAS VEGAS

Teilmärkte	Bestand* in Quadratfuß**
Central East	5.728.243
Central North	1.324.835
Downtown	4.289.758
North Las Vegas	1.390.541
Northwest	6.062.519
Southeast	803.802
South	8.408.979
<b>Southwest</b>	<b>7.427.629</b>
West	5.310.754
<b>Gesamt</b>	<b>35.413.828</b>

\* beinhaltet nur Gebäude mit über 10.000 Quadratfuß Bürofläche

\*\* Bei Quadratfuß handelt es sich um ein angloamerikanisches Flächenmaß. Ein Quadratfuß entspricht ca. 0,092903 Quadratmeter bzw. ein Quadratmeter entspricht ca. 10,7639 Quadratfuß.

## MIETPREISENTWICKLUNG CLASS-A-IMMOBILIEN IM TEILMARKT SOUTHWEST IN LAS VEGAS



Quelle: CBRE Las Vegas Office Marketview, Q4 2016

Büromiete pro Monat und pro Quadratfuß



## ATTRAKTIVES CLASS-A MULTI-TENANT-BÜROGEBÄUDE IN LAS VEGAS



The Gramercy, 9205 und 9275 W Russell Rd., Las Vegas

**DIE IMMOBILIE**

Bei der Fondsimmoblie „The Gramercy“ handelt es sich um zwei im Halbkreis zueinander angeordnete Gebäude mit insgesamt rund 187.010 Quadratfuß (17.374 Quadratmeter) Mietfläche, die im Herbst 2014 fertiggestellt wurden. Zudem verfügt die Immobilie über eine Tiefgarage mit insgesamt 451 Stellplätzen und 484 Außenparkplätzen. Durch die Anordnung der beiden Gebäude in Form eines Halbkreises ist ein Innenhof entstanden, den die im Erdgeschoss befindlichen Restaurantbetreiber als Außenbereich nutzen.

Die architektonische Idee des Halbkreises bietet ein zeitgemäßes Arbeitsumfeld für die Büronutzer und führt zu einem attraktiven Einzelhandels- beziehungsweise Gastronomiebereich. Die Vermietungsquote der Immobilie liegt bei 96,6%.

Die Immobilie wurde so konzipiert, dass bis zu 27 Mieteinheiten geschaffen werden können. Bis zu 18 Büro- und bis zu neun Einzelhandelsmieteinheiten sind möglich, sodass eine vielfältige Nutzung der Flächen durch unterschiedliche Mieter gewährleistet ist. „The Gramercy“ ist eine sogenannte Multi-Tenant-Immobilie, die sich durch eine sehr große Flexibilität in Bezug auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Mieter auszeichnet.



Im Jahr 2017 wurde die Fondsimmoblie in der Kategorie „Büroimmobilie 100.000 bis 250.000 Quadratfuß“ mit dem prestigeträchtigen BOMA TOBY Award ausgezeichnet.



## DIE LAGE

Die Fondsimmoblie „The Gramercy“ ist im Teilmarkt „Southwest“ von Las Vegas belegen.

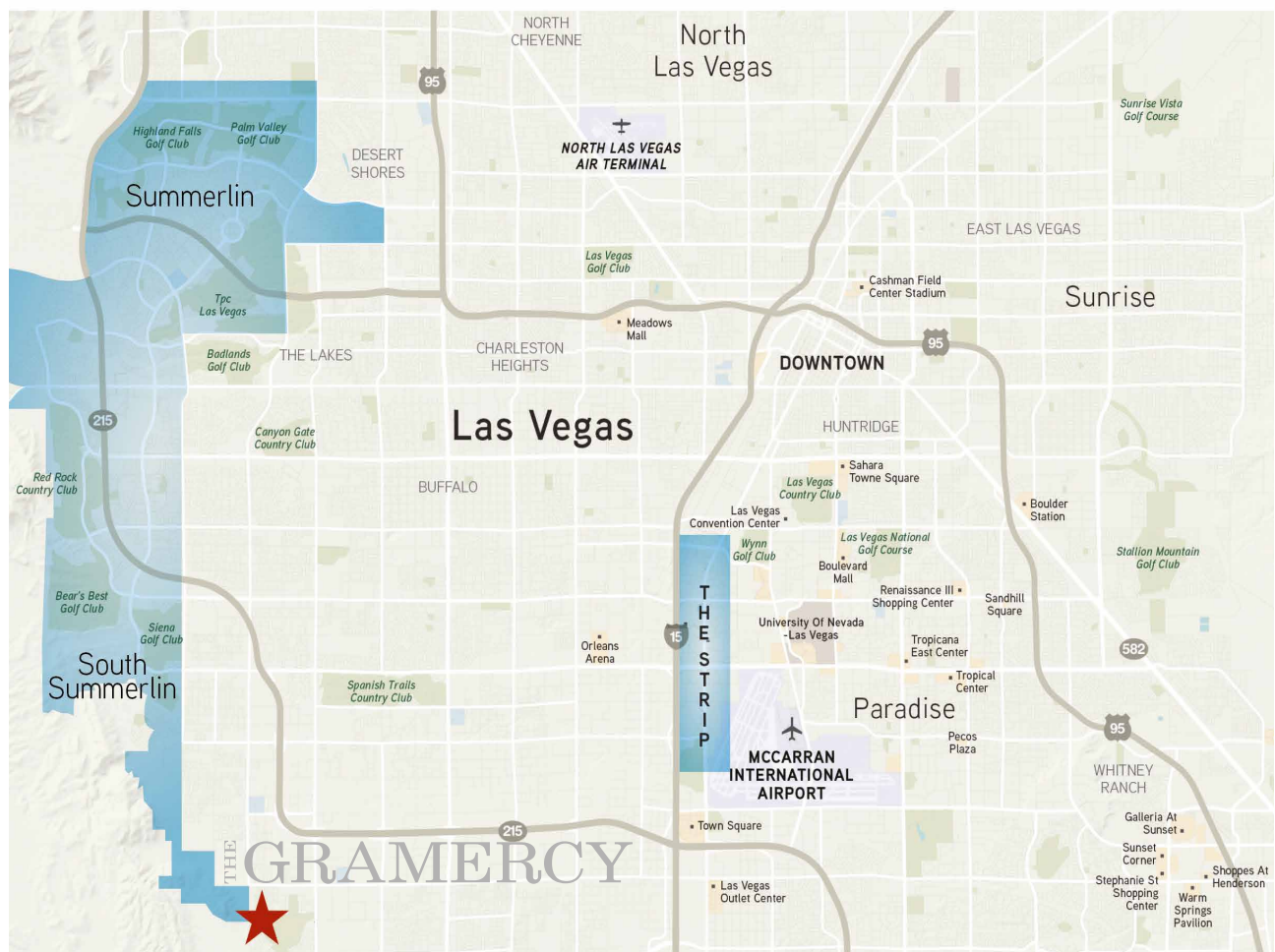
In den vergangenen Jahren hat sich der Büroimmobilienmarkt im südwestlich gelegenen Teil der Metropole (Teilmarkt „Southwest“) zum führenden Standort entwickelt. Insbesondere die infrastrukturelle Anbindung des Gebietes, die unmittelbare Nachbarschaft zum wohlhabendsten Wohnungsmarkt Nevadas und die Nähe zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten haben maßgeblich zu dieser Entwicklung beigetragen.

Insgesamt befinden sich rund 165 Büroimmobilien im Teilmarkt „Southwest“, jedoch nur acht Büroimmobilien gehören zur Kategorie der Class-A-Immobilien. Die Leerstandsquote dieses Immoblientyps im Teilmarkt liegt mit rund 4% deutlich unterhalb der Leerstandsquote für den gesamten Büromarkt, die durchschnittlich 15% beträgt. Gemäß dem Bewertungsbericht von Jones Lang LaSalle vom Dezember 2017 liegt die Marktmiete im Objekt (gewichtet nach Nutzungsart) bei jährlich rund USD 31,19 pro Quadratfuß. Die tatsächliche Miete im Objekt lag im Jahr 2017 bei jährlich rund USD 25,95 pro Quadratfuß und damit um rund 16,75% niedriger.

Der nahe gelegene Stadtteil „Summerlin“ wurde von der Fachzeitschrift „Money“ als einer der „besten Orte zum Leben in den USA“ ausgezeichnet. Mit einer Fläche von etwa 9,1 Mio. Hektar ist Summerlin, am westlichen Rand des Las Vegas-Tals gelegen (und nur zwei Kilometer von der Fondsimmoblie entfernt) und mit einem durchschnittlichen jährlichen Haushaltseinkommen von USD 139.061 die wohlhabendste Gemeinde im Bundesstaat Nevada.

Summerlin umfasst mehr als 150 Parkanlagen, mehr als zwei Dutzend öffentliche und private Schulen, hochwertige

Freizeiteinrichtungen, Einzelhandels- und Unterhaltungszentren, gut etablierte Büroparks, ein hochmodernes medizinisches Zentrum und mehr als 200 Kilometer Lauf- und Wanderwege. Zahlreiche Aktivitäten im sogenannten „High Desert“, einschließlich Wandern und Klettern, sind in Summerlin möglich. Angrenzend an Summerlin befindet sich das nationale Naturschutzgebiet „Red Rock Canyon“ mit mehr als 80.000 Hektar. Die markante Wüsten- und Berglandschaft bietet mehr als 2.000 Kletterrouten und verschaffte dem „Red Rock Canyon“ die Auszeichnung zu einem der fünf besten Ausflugsziele in diesem Segment in den USA.



★ Standort der Immobilie: 9205 und 9275 W Russell Rd., Las Vegas



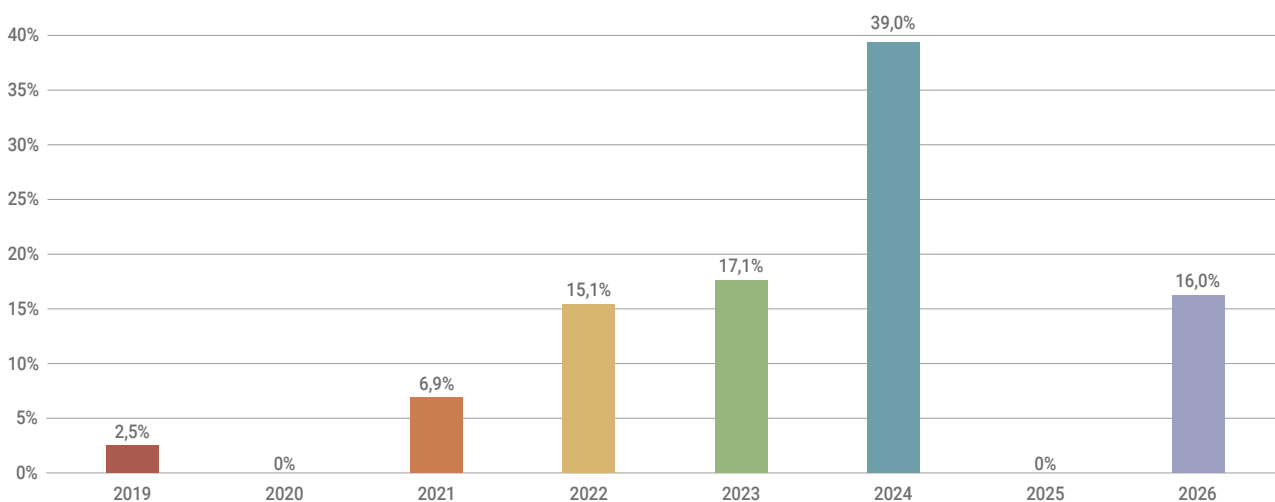
## ÜBERSICHT MIETVERTRÄGE

Insgesamt 18 Mieter nutzen die Fondsimmoblie, davon elf Büromieter, sechs Gastronomiebetriebe und ein Fitnessstudio.

Mieter	Mietende	Nutzungsart	Mietfläche in Quadratfuß*	Anteil an Gesamtmietsfläche	Monatliche Basismiete ab 01.01.2018 in USD
Health Management Systems, Inc.	September 2024	Büro	63.593	34,01%	129.170,10
B of I Federal Bank	Mai 2023	Büro	24.178	12,93%	58.238,76
Ryland Homes Nevada, LLC	Juli 2022	Büro	18.273	9,77%	44.229,80
RGN-Las Vegas VII, LLC	Juni 2026	Büro	14.872	7,95%	33.610,72
Touchstone Living, Inc.	Januar 2026	Büro	7.834	4,19%	18.723,26
FDM4 America, Inc.	Juli 2023	Büro	7.766	4,15%	19.225,84
Liberty Mutual Insurance Company	Juni 2022	Büro	7.727	4,13%	18.545,00
Instant Offices Holdings, Inc.	September 2021	Büro	5.702	3,05%	13.734,69
Seasons Hospice and Palliative Care of Nevada, LLC	November 2021	Büro	4.782	2,56%	11.673,34
Blum Health and Fitness, LLC	Februar 2019	Einzelhandel	4.706	2,52%	3.000,00
Dining with Market, LLC	November 2024	Einzelhandel	4.624	2,47%	14.565,60
Pinches Anaya Vegas II, LLC	März 2026	Einzelhandel	3.554	1,90%	12.894,90
Dos Huevos, LLC	August 2024	Einzelhandel	3.262	1,74%	10.080,43
JB Enterprises, LLC	September 2021	Einzelhandel	2.466	1,32%	6.338,85
The Ferraro Group, Ltd.	Mai 2022	Büro	2.285	1,22%	5.648,52
HCA, Inc.	Mai 2026	Einzelhandel	2.000	1,07%	5.665,00
Robert Lahuillier	Mai 2026	Einzelhandel	1.585	0,85%	6.156,29
House Seats, LLC	Januar 2024	Büro	1.488	0,80%	3.831,60
<b>Gesamte vermietete Fläche</b>			<b>180.697</b>	<b>96,63%</b>	<b>415.332,70</b>
<b>Leerstand</b>			<b>6.313</b>	<b>3,37%</b>	
<b>Gesamtfläche</b>			<b>187.010</b>	<b>100%</b>	

## AUSLAUFENDE MIETVERTRÄGE IN PROZENT DER GESAMTMIETFLÄCHE

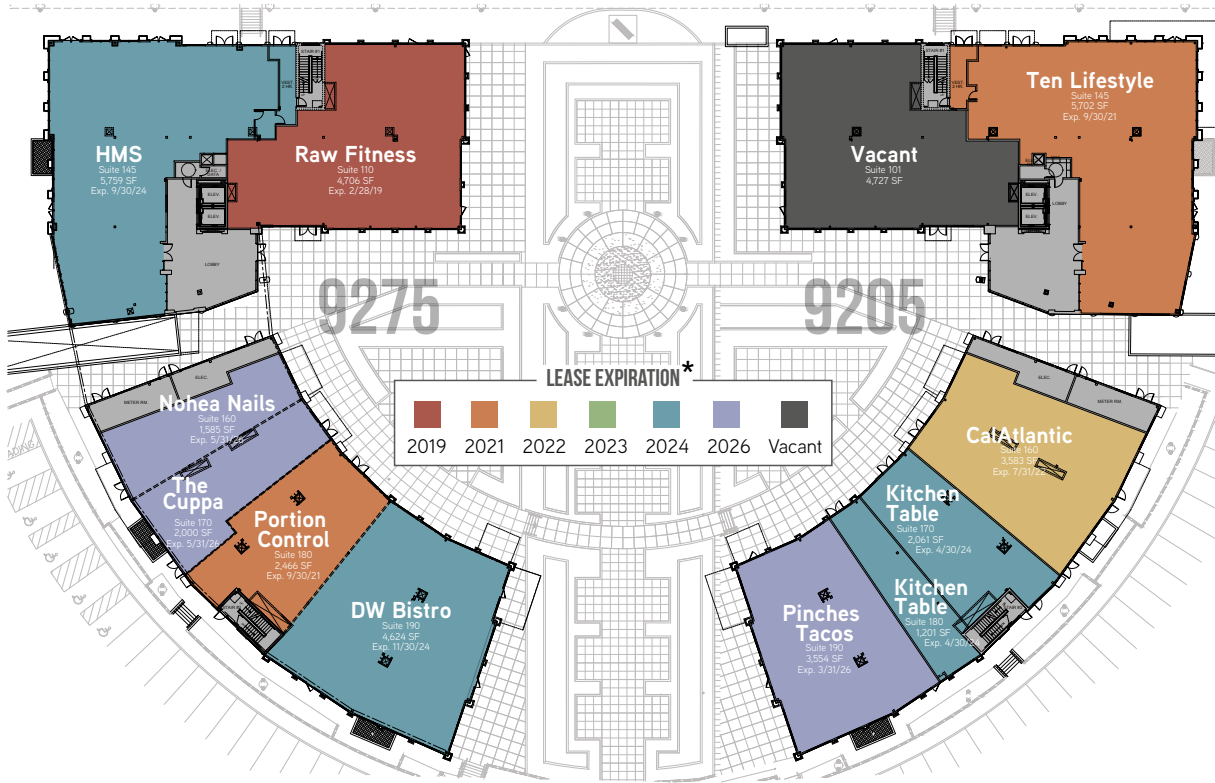
Bis einschließlich 2020 endet nur der Mietvertrag mit dem Fitnessstudio, der nur rund 2,5% Flächenanteil am Gesamtobjekt darstellt.



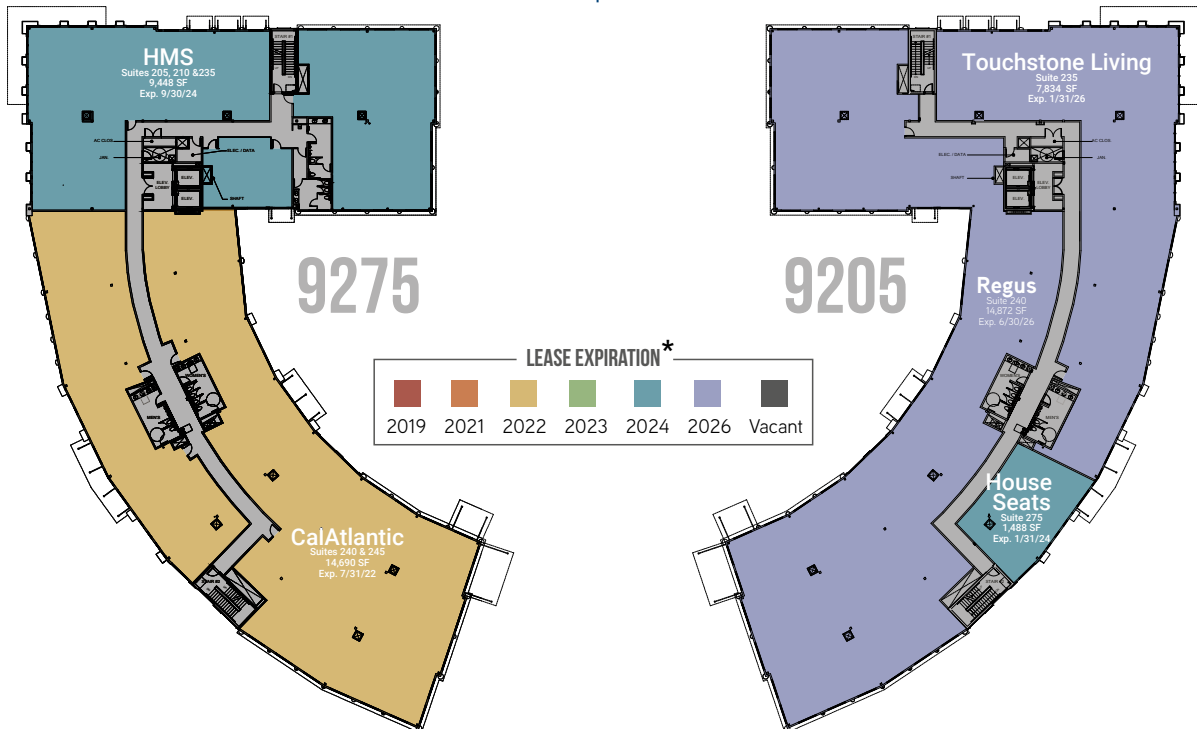
### GRUNDRISSSE DER BEIDEN GEBÄUDETEILE

Die nachfolgenden Grundrisse zeigen die Lage der Mieter im Objekt, die Größe der angemieteten Fläche und die Laufzeit der Mietverträge.

#### MIETER | 1. STOCK

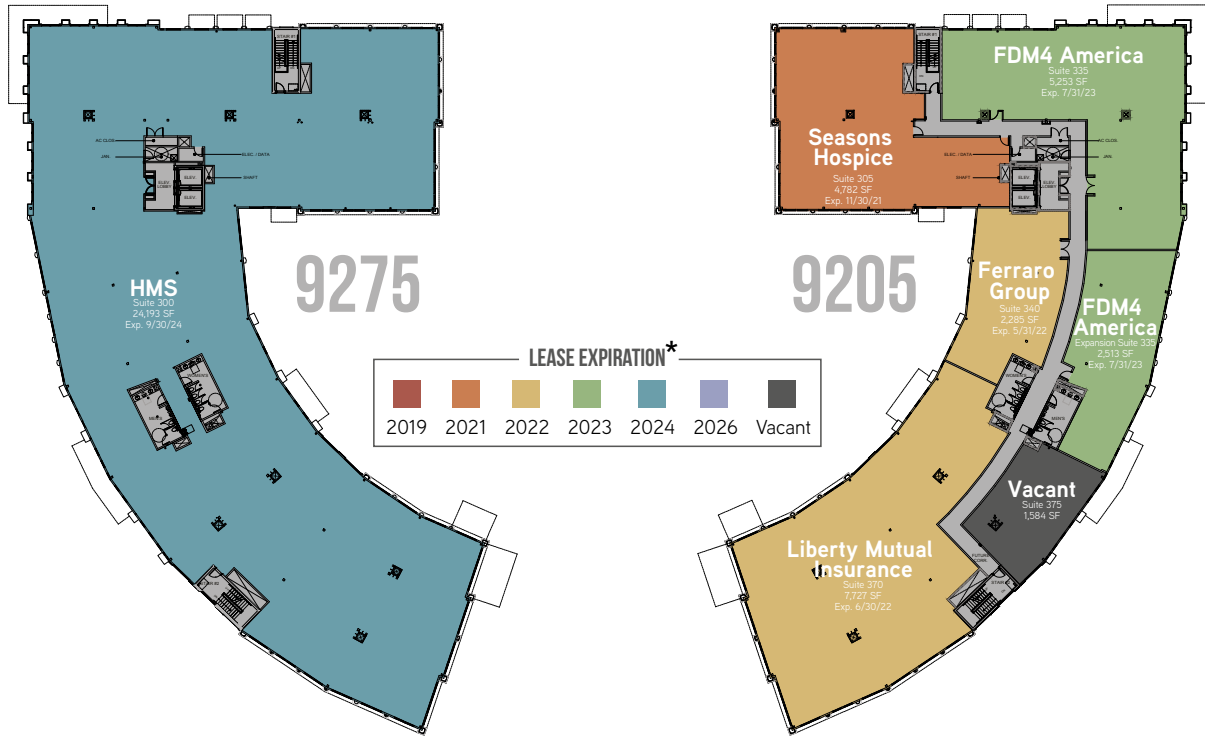


#### MIETER | 2. STOCK

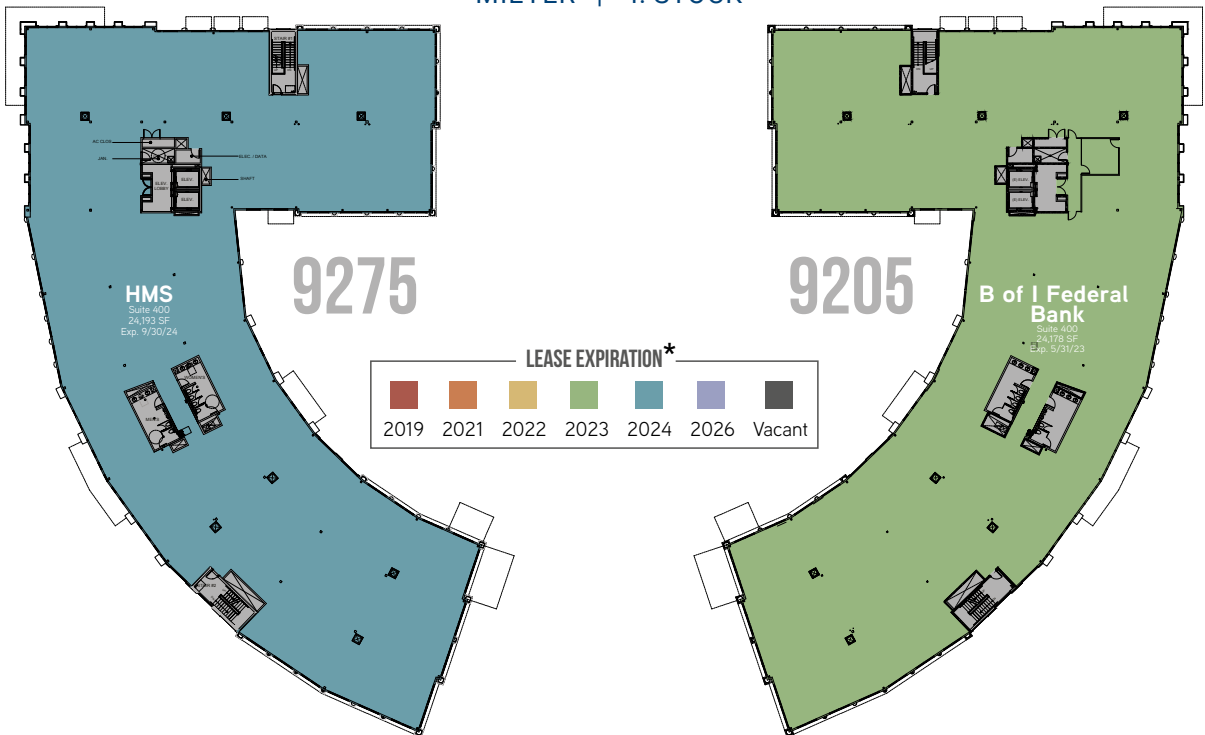


\* Lease Expiration: Ende der vertraglichen Grundlaufzeit

MIETER | 3. STOCK



MIETER | 4. STOCK



\* Lease Expiration: Ende der vertraglichen Grundlaufzeit



UST XXIV LAS VEGAS – DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK



The Gramercy, 9205 und 9275 W Russell Rd., Las Vegas

„The Gramercy“ - ein modernes Class-A Bürogebäude in Las Vegas, dem Wirtschaftszentrum des Bundesstaates Nevada. Las Vegas und das südliche Nevada sind ein dynamischer Wachstumsmarkt für Technologieunternehmen mit einem vorteilhaften Steuersystem und gut ausgebildeten Arbeitskräften. Die Geldanlage in US-Dollar, der weltweiten Leitwährung, kann sich als Instrument zur Währungsdiversifikation eignen.

Das Beteiligungsangebot in die UST XXIV Las Vegas kann mit einem Mindestanlagebetrag<sup>10</sup> von USD 30.000 zuzüglich Ausgabeaufschlag gezeichnet werden. Die geplante Fondslaufzeit beträgt rund acht Jahre (2018-2026). Als deutscher Anleger können Sie auf diese Weise mit einer Sachwertanlage in einen anderen Wirtschaftsraum und einer anderen Währung investieren.

Die Investmentgesellschaft UST XXIV Las Vegas erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die prognostizierte Ausschüttung ab 2019 soll 5% pro Jahr betragen; die prognostizierte Schlüsselausschüttung aus dem Verkauf der Beteiligung an der Portfoliogesellschaft beziehungsweise dem Verkauf der Immobilie soll 128,5% betragen.\* Das Emissionsvolumen beträgt USD 28 Mio.

## 1 IMMOBILIENINVESTITION IN DER GRÖSSTEN VOLKSWIRTSCHAFT DER WELT

Die größte Volkswirtschaft der Welt überzeugt mit wirtschaftlich robusten Kennzahlen und einer positiven demografischen Entwicklung. Hiervon profitieren insbesondere die Metropolregionen des Landes und sorgen für positive Aussichten auch bei US-Büroimmobilien.

## 2 HERVORRAGENDE STANDORTBEDINGUNGEN FÜR UNTERNEHMEN UND ANGESTELLTE

Nevada zählt zu den zukunftsträchtigsten Bundesstaaten der USA. Günstige Lebenshaltungskosten, attraktive Wohnimmobilienpreise und die steuerliche Behandlung von Einkommen und Erträgen sind Gründe für diese Perspektive.

## 3 STREUUNG IM GESAMTVERMÖGEN

Unternehmerische Beteiligung über eine Portfoliogesellschaft an einer modernen Büroimmobilie mit einer Vielzahl von Mietern und einer Vermietungsquote von 96,6%. Investition in den US-Dollar.

## 4 PROGNOTIZIERTE AUSSCHÜTTUNG

Geplante Ausschüttung ab 2019 in Höhe von 5% pro Jahr und einer geplanten Schlüsselausschüttung im Jahr 2026 in Höhe von 128,5% sollen zu einem Gesamtergebnis von 168,5% führen.\*

## 5 GEMEINSAM MIT EINEM ERFAHRENEN PARTNER INVESTIEREN

Die US Treuhand ist seit mehr als 20 Jahren für private Anleger im US-Immobilienmarkt tätig und hat seither ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund USD 4,6 Mrd. realisiert. Dabei investieren die Anleger nicht alleine in die jeweiligen Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften sondern gemeinsam mit erfahrenen US-Partnern. Planmäßig beträgt die „Eigenbeteiligung“ an der Büroimmobilie „The Gramercy“ 10%.

**Risikohinweis:** Frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige Wertentwicklung. Neben den genannten Chancen bestehen auch Risiken. Insbesondere können sich die Lage oder die Objektqualität verschlechtern. Es bestehen spezifische Risiken bezüglich der Mietverträge, beispielsweise hinsichtlich Verlauf und Dauer der Zahlungen der Mieter sowie der Höhe der Anschlussmieten. Höhere Bewirtschaftungs- oder Reparaturkosten oder ein geringerer Verkaufserlös können ebenfalls zu Wertverlusten führen. Zudem unterliegt die Kapitaleinlage der Anleger einem Währungsrisiko. Dies gilt insbesondere für die Ausschüttungen und die Kapitalrückführung. Siehe hierzu auch das Kapitel „Risiken“ auf Seite 30. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Kunden ab. Steuerliche Vorschriften können künftig von den Finanzbehörden und -gerichten anders ausgelegt und teilweise auch mit Rückwirkung geändert werden. Die Auslegung kann daher keine Zusicherung der damit verbundenen steuerlichen Erwartungen des Anlegers sein.

<sup>10</sup> Der Mindestanlagebetrag erhöht sich um den Betrag der notwendig ist, damit dieser am Tag der Zeichnung mindestens EUR 20.000 entspricht. Höhere Beteiligungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

\* bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern.





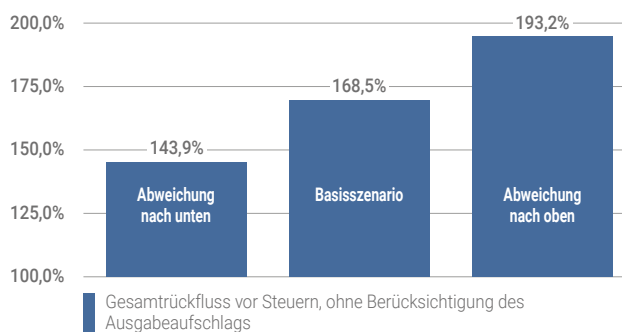
Ansichten The Gramercy



## Sensitivität

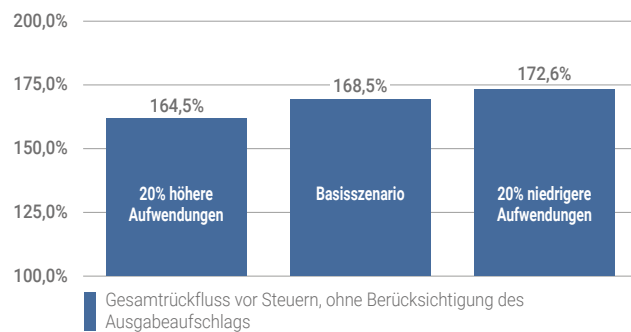
### NETTOBETRIEBSERGEBNIS

Annahme, dass das Nettobetriebsergebnis der Immobilie in jedem Geschäftsjahr eine um 1% größere Abweichung gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr ausweist (d.h. im ersten Geschäftsjahr beträgt die Abweichung 1% gegenüber dem Basisszenario, im zweiten Geschäftsjahr beträgt die Abweichung 2% usw. und im neunten Geschäftsjahr 9%).



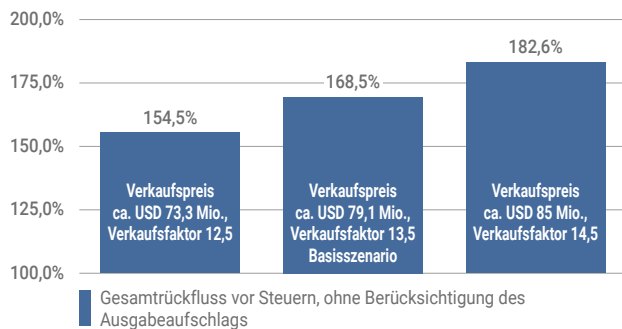
### VERMIETUNGS-AUFWENDUNGEN

Annahme, dass die während der geplanten Haltedauer der Immobilie bis Ende 2026 anfallenden Vermietungsaufwendungen für die Neu- bzw. Anschlussvermietung der auslaufenden Mietverträge um 20% gegenüber den geplanten Vermietungsaufwendungen nach oben und nach unten abweichen.



### VERKAUFS- PREIS

Änderung des Verkaufspreises am Ende des Jahres 2026 um einen Faktor nach unten oder oben, ausgehend von einem geplanten Verkaufsfaktor von 13,5.



**Risikohinweis:** Die bisherigen Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine zukünftige Wertentwicklung dar. Bitte beachten Sie, dass es keine Sicherheit für das Eintreten der Prognose gibt. Die tatsächliche Gesamtausschüttung kann von der hier dargestellten Grafik abweichen. Über die Eintrittswahrscheinlichkeit kann keine Aussage getroffen werden.





## Prognoserechnung

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 Farbverlauf in der nachstehenden Tabelle soll dies verdeutlichen.

PROGNOSERECHNUNG									
Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Einnahmen aus der Portfoliogesellschaft	288.750	1.732.500	1.732.500	1.732.500	1.732.500	1.732.500	1.652.819	1.732.500	37.757.818
Gebühren für die kollektive Vermögensverwaltung der Investment KG	49.000	199.920	203.918	207.997	212.157	216.400	220.728	225.142	229.645
Vergütung des Treuhandkommanditisten	11.250	22.950	23.409	23.877	24.355	24.842	25.339	25.845	26.362
Haftungsschädigung für den Komplementär	11.200	11.424	11.652	11.886	12.123	12.366	12.613	12.865	13.123
Gebühren an die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft	10.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	20.000	40.000
Gebühren für die Verwahrstelle	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Kosten der Investmentgesellschaft (Jahresabschluss, Steuerberatung, etc.)	28.000	28.560	29.131	29.714	30.308	30.914	31.533	32.163	32.806
Liquiditätsreserve Anfangsbestand der Investmentgesellschaft	282.000	181.300	180.946	175.335	164.362	147.919	125.897	18.504	4.987
Liquiditätsreserve Endbestand der Investmentgesellschaft	431.300	1.580.946	1.575.335	1.564.362	1.547.919	1.525.897	1.418.504	1.404.987	37.390.869
Ausschüttung an die Anleger	250.000	1.400.000	1.400.000	1.400.000	1.400.000	1.400.000	1.400.000	1.400.000	37.390.869
<b>Ausschüttung in % der Zeichnungssumme (ohne Ausgabeaufschlag)</b>	<b>2,50 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>133,54 %</b>
<b>kumulierte Ausschüttung in % der Zeichnungssumme (ohne Ausgabeaufschlag)*</b>		<b>5,00 %</b>	<b>10,00 %</b>	<b>15,00 %</b>	<b>20,00 %</b>	<b>25,00 %</b>	<b>30,00 %</b>	<b>35,00 %</b>	<b>168,54 %</b>

Alle Angaben in USD

\*Rumpfgeschäftsjahr 2018 ist hierbei unberücksichtigt.

**Risikohinweis:** Die Prognoserechnung und die hierfür getroffenen Annahmen sind kein Indikator für die künftige Entwicklung der unternehmerischen Beteiligung.



Ansichten The Gramercy



## WIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENINVESTMENT

Die Einnahmen der Investmentgesellschaft resultieren aus der geplanten mittelbaren Beteiligung an der Büroimmobilie „The Gramercy“. Für das Rumpfgeschäftsjahr 2018 wird angenommen, dass die Investmentgesellschaft zeitanteilig an der Portfoliogesellschaft beteiligt sein wird. Ab dem Jahr 2019 wird angenommen, dass die Beteiligung der Investmentgesellschaft an der Portfoliogesellschaft 90% betragen wird (siehe Prognoserechnung Seite 21 – Einnahmen aus der Portfoliogesellschaft).

Der Ankauf der Immobilie erfolgte am 21. April 2017. Der Kaufpreis der Immobilie betrug USD 61,75 Mio. Im Rahmen des geplanten Ankaufs der Beteiligung wurde ein Immobiliengutachten bei einem unabhängigen Immobilienbewerter in Auftrag gegeben. Der Gutachter Jones Lang LaSalle hat einen Verkehrswert von USD 63,32 Mio. festgestellt. Damit hat das Gutachten die Angemessenheit des Kaufpreises bestätigt.

Bezogen auf das erwartete Nettobetriebsergebnis 2018 entspricht der Kaufpreis der Immobilie einem Einkaufsfaktor von rund 13,7 bzw. einer Ankaufsrendite von rund 7,3%. Gemäß diesem Gutachten liegen die im Objekt vereinbarten Mieten um rund 16,75% unterhalb der Marktmiete.

Einschließlich der Kaufnebenkosten, der Kosten für die Fremdfinanzierung, der Ankaufsvergütung für die LV Gramercy Management Corp. und der Liquiditätsreserve der Gesellschaft beträgt das Investitionsvolumen der Portfoliogesellschaft USD 64,5 Mio.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die prognostizierte Entwicklung der Kennzahlen der Immobilie von 2018 bis 2026:

## ÜBERSICHT MIETEINNAHMEN UND NETTOMIETÜBERSCHUSS

(Prognose)

	Jahr		Veränderung in %
	2018	2026	
(1) Mieteinnahmen	5.411	6.766	25,0%
(2) abzüglich Betriebskosten/Grundsteuern	897	1.140	27,1%
(3) abzüglich Zinsen und Tilgung	1.563	2.163	38,4%
<b>(4) Nettoüberschuss</b>	<b>2.951</b>	<b>3.463</b>	<b>17,4%</b>
(5) geplante Ausschüttung aus der Objektgesellschaft	1.925	1.925	0,0%
<b>(6) Überschuss*</b>	<b>1.026</b>	<b>1.538</b>	<b>49,9%</b>

Alle Angaben in Tsd. USD

\*ohne Berücksichtigung von Asset Management Gebühren, administrativen Kosten der Portfolio- und Objektgesellschaft und den Kosten für die Anschluß- bzw. Neuvermietung der Flächen nach Beendigung der bestehenden Mietverträge.



Es wird prognostiziert, dass die Mieteinnahmen (Position 1) jährlich um durchschnittlich rund 3% steigen. Diese Steigerung entspricht in etwa den vertraglich vereinbarten Mietsteigerungen der bestehenden Mietverträge, wobei angenommen wird, dass neu abzuschließende Mietverträge dann zur erwarteten Marktmiete abgeschlossen werden. In Bezug auf die Ausgaben für den Unterhalt der Immobilie (Position 2) wird jährlich eine durchschnittliche Steigerung um rund 3% erwartet. Dies liegt etwas oberhalb der erwarteten durchschnittlichen Inflationsrate von 2% p.a. Die Kosten für das Darlehen werden von rund USD 1,563 Mio. im Jahr 2019 auf rund USD 2,163 Mio. im Jahr 2026 steigen (Position 3). Die Steigerung resultiert aus der im Jahr 2022 einsetzenden Tilgung. So ist im Rahmen der Darlehensvereinbarung festgeschrieben, dass das Darlehen bis Ende 2026 um rund USD 3,192 Mio. getilgt sein wird und dann noch einen Stand von rund USD 33,808 Mio. aufweisen soll.

Der Nettoüberschuss (Position 4) soll von 2018 bis 2026 um jährlich durchschnittlich rund 2,7% ansteigen.

Es wird prognostiziert, dass die Anleger der Investmentgesellschaft UST XXIV Las Vegas ab 2019 jährlich eine Ausschüttung in Höhe von 5% bezogen auf ihre Zeichnungssumme erhalten (für das Rumpfgeschäftsjahr 2018 soll die Ausschüttung 2,5% p.r.t. betragen). Die prognostizierte Gesamtausschüttung zwischen 2019 und 2026 beträgt rund 168,5% (vor Steuern und ohne Berücksichtigung des Agios). Die Position 5 zeigt die jährliche Ausschüttung an alle Gesellschafter der Portfoliogesellschaft.

Die Position 6 weist den prognostizierten Überschuss der Immobilie aus. Diese Überschüsse sollen überwiegend für die Anschluss- und Neu-Vermietung endender Mietverträge verwendet werden. Zwischen 2018 und 2026 sind hierfür Rücklagen in Höhe von rund USD 8,05 Mio. vorgesehen. Dieser Betrag entspricht fast 50% des Betrages, der für Ausschüttungen an die Gesellschafter vorgesehen sind. Sollten die tatsächlichen Vermietungsaufwendungen niedriger ausfallen, stehen die überschüssigen Rücklagen für Ausschüttungen an die Gesellschafter und damit auch an die Anleger zur Verfügung. Pro Quadratmeter vermietbarer Fläche entspricht die Rücklage rund USD 460, die für die Vermietungsaufwendungen gebildet werden.





The Gramercy, 9205 und 9275 W Russell Rd., Las Vegas

## PRODUKTECKDATEN

<b>Immobilie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bürogebäude 9205 – 9275 West Russell Road, Las Vegas, Nevada, USA, Baujahr 2014, ca. 14.396 qm Grundstücksfläche, ca. 17.374 qm Mietfläche, sowie 451 Tiefgaragenstellplätze.</li> </ul>
<b>Vermögensgegenstände</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Die Investmentgesellschaft wird bis zu 90% der Gesellschaftsanteile der Portfoliogesellschaft LV Gramercy Investment, L.P., einer Limited Partnership mit Sitz in Florida, USA, erwerben, die wiederum mittelbar und unmittelbar 100% der Gesellschaftsanteile der Objektgesellschaft LV Gramercy Owner, L.P., einer Limited Partnership mit Sitz in Delaware, USA hält. Die Objektgesellschaft ist Eigentümerin der Immobilie.</li> </ul>
<b>Vermietungsstand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 96,63%; insgesamt 18 Mieter haben im Objekt Mietflächen mit einer Mietlaufzeit zwischen 2019 und 2026 angemietet.</li> </ul>
<b>Beteiligungsform</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Beteiligung an der „UST XXIV Las Vegas GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG“*</li> </ul>
<b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ USD 64,5 Mio.</li> </ul>
<b>Fremdfinanzierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Darlehenssumme USD 37 Mio.</li> <li>■ Laufzeit: Mai 2027</li> <li>■ Zinssatz: 4,167%</li> <li>■ Tilgung: ab Juni 2022 bis Ende 2026 insgesamt USD 3.192.365</li> </ul>
<b>Prognostizierte Ausschüttung (vor Steuern) (nicht garantiert)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 5% p. a. bezogen die gezeichnete Einlage ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern (erstmalig für das Geschäftsjahr 2019, zeitanteilig ab Leistung der Einlage). Für das Rumpfgeschäftsjahr 2018 wird eine Ausschüttung i.H.v. 2,5% p.r.t. prognostiziert.</li> </ul>
<b>Prognostizierte Gesamtausschüttung (nicht garantiert)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ca. 168,5% (inkl. des prognostizierten Liquidationsergebnisses i.H.v. ca. 128,5% aus dem Verkauf der Beteiligung bzw. der Immobilie) bezogen auf die gezeichnete Einlage ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern.</li> </ul>
<b>Prognostizierte Laufzeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ bis 31.12.2026</li> </ul>
<b>Mindestbeteiligung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ USD 30.000 zzgl. 5% Ausgabeaufschlag, wobei sich der Betrag der Mindestbeteiligung erhöht, sofern er am Tag der Beteiligung nicht mindestens EUR 20.000 entspricht; höhere Beteiligungen müssen durch 1.000 teilbar sein.</li> </ul>
<b>Geplantes Kommanditkapital</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ USD 28.000.000</li> <li>■ Für den Erwerb der Beteiligung an der Portfoliogesellschaft sind bis zum Ende der Platzierungsphase (bis zum 30.06.2019) mindestens Einlagen in Höhe von insgesamt USD 15.568.000 zu zeichnen.</li> </ul>
<b>Hinweis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bitte beachten Sie den allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 07.09.2018, die wesentlichen Anlegerinformationen vom 07.09.2018 sowie die Anlagebedingungen vom 07.09.2018.</li> </ul>

\*Die Investition erfolgt mittelbar über die Portfoliogesellschaft LV Gramercy Investment, L.P.

**Risikohinweis:** Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft. Bitte beachten Sie, dass mit der unternehmerischen Beteiligung Risiken verbunden sind, die sich negativ auf das Anlageergebnis auswirken können (siehe Kapitel „Risikohinweise“ auf Seite 30).





Ansichten The Gramercy



## WIRTSCHAFTSPROFIL USA

In den USA leben rund 327 Millionen Menschen (Stand: Februar 2018). Alle 15 Sekunden kommt ein Einwohner hinzu. Das sind 2,1 Millionen Menschen pro Jahr.<sup>11</sup> Die USA sind die mit Abstand größte Volkswirtschaft der Welt und das Pro-Kopf-Einkommen liegt rund 20% über dem deutschen Durchschnitt.<sup>12</sup> Die Arbeitslosenquote sinkt seit 2009 kontinuierlich und beträgt aktuell 4,1%.<sup>13</sup> Weltweit führende Technologiefirmen, wie beispielsweise Apple, Microsoft, Intel, Google kommen aus den USA. Im Ranking der innovativsten Länder der Welt belegt die USA Platz 4.<sup>14</sup>

### US-DOLLAR ERMÖGLICHT ANLAGESTREUUNG AUSSERHALB DES EUROS IN DER WELTLEITWÄHRUNG

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. Mehr als 225 Jahre später ist der US-Dollar noch immer das Zahlungsmittel. Zudem gilt der US-Dollar als weltweite Reservewährung. Eine Investition in den US-Dollar kann daher ein sinnvolles Instrument zur Währungsstreuung darstellen.

### US-AMERIKANISCHER IMMOBILIENMARKT BIETET INTERESSANTE INVESTITIONSMÖGLICHKEITEN

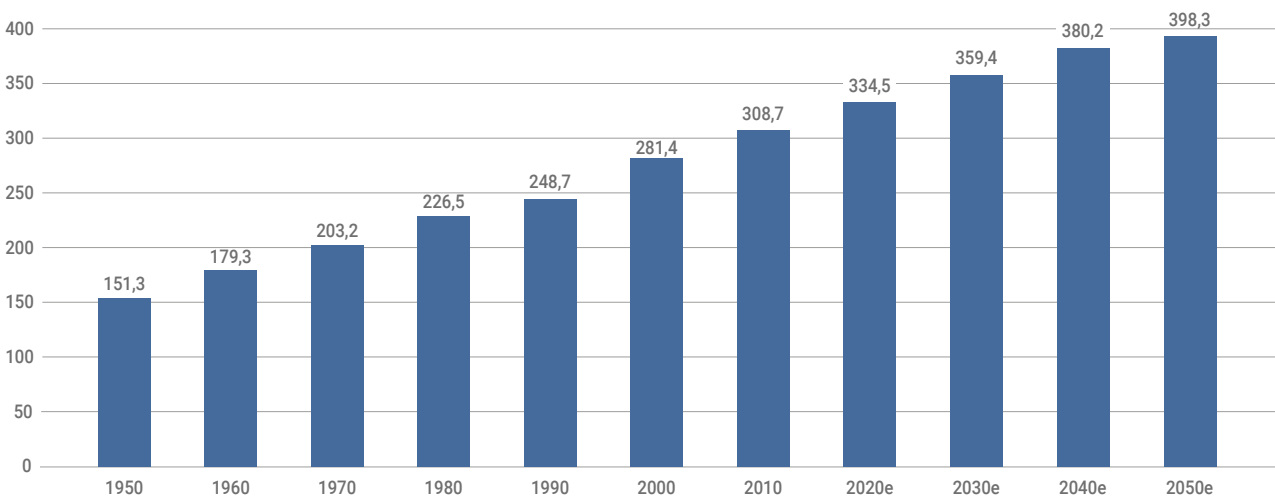
Die USA sind mit einer Größe von rund 9,8 Millionen Quadratkilometern fast so groß wie Europa. Dutzende von Millionenstädten sind weltweit bekannt. Die Amerikaner sind für ihre Mobilität bekannt. Dorthin, wo es Arbeitsmöglichkeiten gibt und dort, wo attraktive Rahmenbedingungen herrschen, zieht es insbesondere die junge Bevölkerung. Für Unternehmen ist diese Mobilität der Arbeitskräfte sehr vorteilhaft. Nevada hat eine vorteilhafte Besteuerung für Unternehmen und Arbeitnehmer. Viele Unternehmen nutzen diese Standortvorteile. Die Folge ist eine steigende Nachfrage nach Wohn- und Büroimmobilien.

### DIE MIETPREISE ZEIGEN LANGFRISTIG NACH OBEN

Der Blick in die Historie zeigt, dass die Mietpreise langfristig steigen. Jedoch gehören – wie auch in anderen Bereichen – zyklische Schwankungen zur Normalität. Führende US-Immobilienmakler, die die Vermietung von Gewerbeimmobilien betreiben, gehen davon aus, dass diese positive Entwicklung langfristig anhalten sollte. 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.

### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG USA

in Mio. Einwohner von 1950 bis 2050 (Prognose ab dem Jahr 2020)



Quelle: <https://census.gov/content/dam/Census/library/publications/2015/demo/p25-1143.pdf>

<sup>11</sup> <https://www.census.gov/popclock>

<sup>12</sup> <https://www.statista.com/statistics/263601/gross-domestic-product-gdp-per-capita-in-the-united-states>

<sup>13</sup> <https://www.bls.gov/news.release/pdf/empsit.pdf>

<sup>14</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/524109/umfrage/top-10-laender-nach-dem-global-innovation-index-weltweit/>





DIE LANGFRISTIGE ENTWICKLUNG DES US-DOLLARS ZUM EURO



Quelle: Deutsche Bundesbank

## US TREUHAND – MEHR ALS 20 JAHRE ERFAHRUNG VOR ORT

Die US Treuhand wurde im Februar 1995 von Lothar Estein und zwei weiteren Partnern mit dem Ziel, US-Immobilienfonds zu emittieren, gegründet. Insgesamt konnte für private Anleger ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund USD 4,6 Mrd. realisiert werden. Eine Besonderheit der US Treuhand Fonds war die Beteiligung amerikanischer Partner und der

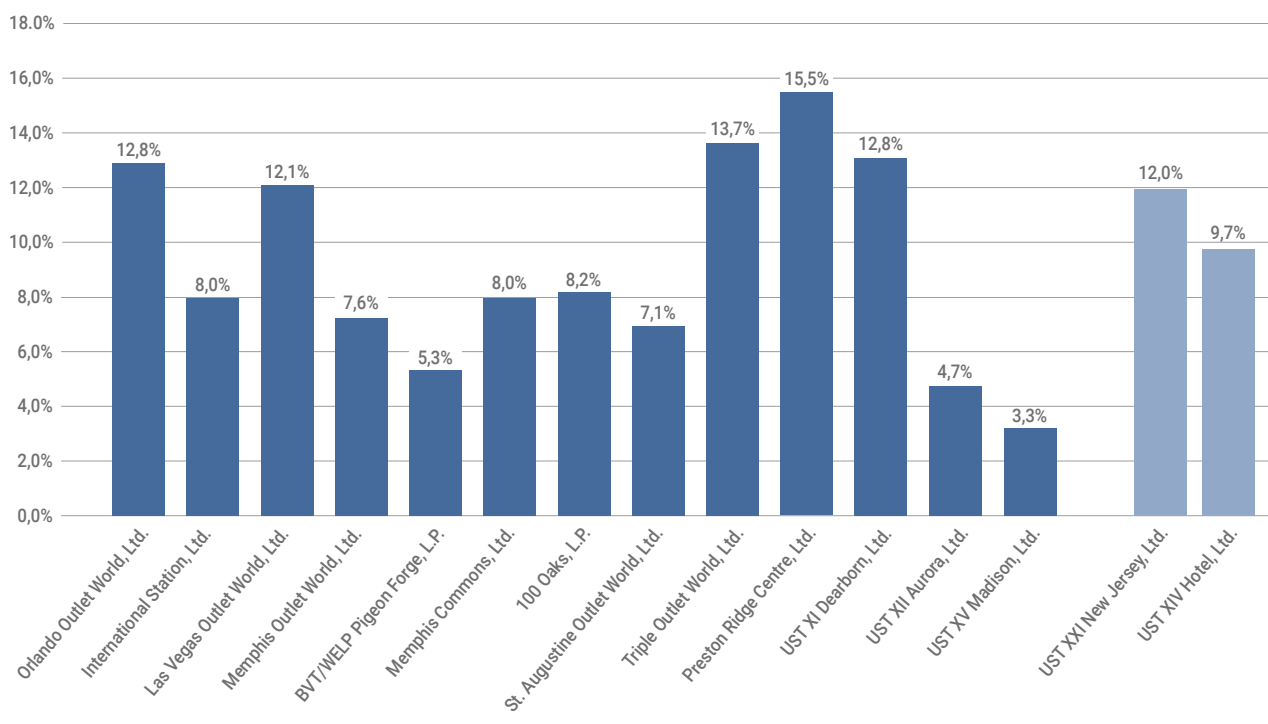
Gesellschafter der US Treuhand an den Immobilieninvestitionen. Anleger investierten somit nicht alleine in den Sachwert „US-Immobilie“, sondern gemeinsam mit den für die Bewirtschaftung der Immobilien verantwortlichen Personen und Unternehmen.

### INVESTITIONSSTANDORTE DER BISHERIGEN US TREUHAND FONDS\*



\*Die jeweilige Zahl am Standort gibt die Anzahl der Immobilien an, die in US Treuhand Fonds bisher angekauft wurden. Beispielhaft sind hier an vier Standorten vier verschiedene Immobilieninvestitionsarten aufgezeigt.

## ÜBERBLICK ÜBER DIE AUFGELÖSTEN US TREUHAND FONDS



Dargestellt sind die durchschnittlichen Ergebnisse für die Anleger pro Jahr (ohne Berücksichtigung des Agios und vor Steuern) für alle aufgelösten US Treuhand Fonds. Sowohl alle aufgelösten Vermietungsfonds (dunkelblaue Ergebnisbalken) als auch alle aufgelösten US-Immobilien-Projektentwicklungsfonds (hellblaue Ergebnisbalken) erzielten positive Ergebnisse für die Anleger.

## Überblick der noch in Bewirtschaftung befindlichen Fonds

### UST XVI VICTORY PARK, LTD.:

Bei dieser Immobilieninvestition handelte es sich um eine großflächige Projektentwicklung in unmittelbarer Nähe der Innenstadt von Dallas mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von fast einer Milliarde US-Dollar. Die Investoren haben bisher Ausschüttungen bzw. Kapitalrückführungen in Höhe von ca. 42% erhalten.

### UST XVII PREFERRED EQUITY, LTD. UND UST XVIII INVESTORS, LTD.:

Die Fondsgesellschaften UST XVII Preferred Equity, Ltd. und UST XVIII Investors, Ltd. ermöglichten privaten Anlegern die Beteiligung an einer Vielzahl von Projektentwicklungen insbesondere in Texas, Kalifornien und South Carolina.

Bisher hat die Fondsgesellschaft UST XVII Kapitalrückführungen in Höhe von 40% an ihre Anleger vorgenommen. Die Fondsgesellschaft UST XVIII hat bisher noch keine Kapitalrückführungen vorgenommen.

### UST XIX 208 S. LASALLE, LTD.:

Anleger beteiligten sich über die Fondsgesellschaft UST XIX 208 S. LaSalle, Ltd. an einem Bürogebäude im Central Business District von Chicago. Zwei Drittel der Büroflächen wurden in Hotelflächen umgebaut. Seither betreibt die Hotelkette Marriott das Fünf-Sterne-Luxushotel „JW Marriott Chicago“ in den so entstandenen Hotelflächen. Insgesamt haben die Anleger bisher Ausschüttungen bzw. Kapitalrückführungen in Höhe von ca. 37% erhalten.

**Risikohinweis:** Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft. Bitte beachten Sie, dass mit der unternehmerischen Beteiligung Risiken verbunden sind, die sich negativ auf das Anlageergebnis auswirken können (siehe Kapitel „Risikohinweise“ auf Seite 30).



## RISIKOHINWEISE

### **Die unternehmerische Beteiligung an der UST XXIV Las Vegas ist mit bestimmten Chancen, aber auch mit Risiken verbunden. Nachfolgend erläutern wir auszugsweise wesentliche Risiken der Beteiligung.**

- Verlust der gesamten geleisteten Kapitaleinlage und des geleisteten Ausgabeaufschlages sowie der im Zusammenhang mit der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten (Totalverlustrisiko).
- Es besteht das Risiko, dass die Mieter ihre Miete nicht mehr bezahlen können und damit die Einnahmen aus der Immobilie niedriger als erwartet liegen bzw. dass im Rahmen der Anschlussvermietung schlechtere Konditionen vorliegen, als angenommen. Dies kann zu einer Verschlechterung der kalkulierten Rendite und zu Verlusten führen.
- Es besteht das Risiko, dass die Immobilie einen höheren als erwarteten Leerstand aufweist. Dies kann zu einer Verschlechterung der kalkulierten Rendite und zu Verlusten führen.
- Es bestehen spezifische Risiken der Immobilie, z.B. hinsichtlich der Bauqualität bzw. höherer Instandhaltungs-/setzungsaufwendungen als angenommen.
- Es bestehen spezifische Risiken bezüglich der Veräußerung der Immobilie, z.B. durch die Realisierung eines niedrigeren Verkaufspreises als zuvor angenommen.
- Eine Veränderung der Konkurrenzsituation vor Ort durch neue und modernere Büroimmobilien kann sich nachteilig auf die Wertentwicklung der Immobilie auswirken.
- Die unternehmerische Beteiligung ist für den Anleger nicht bzw. nur eingeschränkt handelbar/veräußerbar. Eine Veräußerung der unternehmerischen Beteiligung kann mit hohen Preisabschlägen verbunden sein.
- Die steuerlichen und/oder rechtlichen Rahmenbedingungen können sich nachteilig ändern und teilweise auch mit Rückwirkung geändert werden.
- Es bestehen Fremdwährungs- und Fremdfinanzierungsrisiken.
- 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.
- Vorliegend investiert die Investmentgesellschaft mittelbar über die Objektgesellschaft in nur eine Immobilie, sodass von dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB abgewichen wird (§ 262 Abs. 2 KAGB) und keine Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken stattfindet. Nachteilige Entwicklungen können nicht durch Investitionen in einen anderen Markt oder ein anderes Anlagesegment ausgeglichen werden.

**Risikohinweis:** Eine ausführliche Darstellung der mit dieser Beteiligung verbundenen Risiken enthält der Verkaufsprospekt im Kapitel 7 „Risiken“ auf den Seiten 40–54.

## IMPRESSUM / HINWEISE / KONTAKT

### Herausgeberin

#### US Treuhand

#### Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH

Frauenplatz 2  
80331 München

#### Kapitalverwaltungsgesellschaft

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Investmentgesellschaft wurde die ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in München und Geschäftsanschrift Fürstenrieder Straße 61, 80686 München bestellt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt alle Pflichten und Aufgaben nach dem KAGB und erfüllt dabei die Verpflichtungen und Anforderungen, denen sie nach dem KAGB, der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der Europäischen Kommission vom 19. Dezember 2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-Richtlinie), und den sonstigen geltenden Gesetzen als Folge ihrer Bestellung zum Verwalter alternativer Investmentfonds unterliegt, soweit sie sie nicht an Dritte nach Maßgabe der Vorschriften des KAGB delegiert.

#### Bildnachweis

#### US Treuhand

#### Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH

Frauenplatz 2  
80331 München

### Wichtiger Hinweis

Diese Produktinformation dient Werbezwecken. Sie stellt kein öffentliches Angebot und keine Anlageberatung dar. Grundlage für eine Anlageentscheidung sind ausschließlich der ausführliche Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen und die wesentlichen Anlegerinformationen, die in deutscher Sprache vorliegen. Diese sind auf der Internetseite der US Treuhand unter [www.ustreuhand.de](http://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.

### Kontakt

Weitere Informationen zu der unternehmerischen Beteiligung UST XXIV Las Vegas 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

Frauenplatz 2  
80331 München  
Tel.: +49 (0)89 242 186-200  
E-Mail: [info@ustreuhand.de](mailto:info@ustreuhand.de)

anfordern können.

Die Zeichnung von Anteilen an der UST XXIV Las Vegas erfolgt ausschließlich auf der Grundlage des Verkaufsprospekts 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 XXIV Las Vegas auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, die nicht in den vorgenannten Unterlagen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Anlegers.

