

Wesentliche Anlegerinformationen – WAI

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihm zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

UST XXIV LAS VEGAS GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Der Anleger investiert in eine unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen inländischen Publikums-AIF (alternativer Investmentfonds) nach deutschem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) (nachfolgend „Investmentgesellschaft“). Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5% des jeweiligen Zeichnungsbetrages.

Die Investmentgesellschaft wird von der ServicInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“), einem Unternehmen der 2IP Institutional Investment Partners Group GmbH, Frankfurt, verwaltet.

ZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Anlageziel

Die Investmentgesellschaft strebt eine positive Rendite mit jährlichen Ausschüttungen an. Die angestrebte Gesamtausschüttung (nicht garantiert) für die Anleger bis zum Jahr 2027 soll plangemäß insgesamt rund 168,5% bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag und vor persönlichen Steuern der Anleger betragen. Die verfügbare Liquidität der Investmentgesellschaft soll an die Anleger einmal jährlich ausgezahlt werden, wobei die prognostizierten jährlichen Ausschüttungen 5% ab dem Geschäftsjahr 2019 betragen. Im ersten Geschäftsjahr 2018 beträgt die prognostizierte Ausschüttung 2,5% zeitanteilig ab Leistung der Einlage. Die prognostizierte Schlussausschüttung aus dem Verkauf der Beteiligung an der Portfolio- bzw. Objektgesellschaft bzw. dem Verkauf der Immobilie soll rund 128,5% betragen.

Anlagepolitik

Die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft ist das Einwerben von Kommanditkapital zur Investition in eine Beteiligung an einer Portfoliogesellschaft, die unmittelbar und mittelbar 100% der Gesellschaftsanteile einer Objektgesellschaft hält, die eine Immobilie in Las Vegas, Nevada, USA, erworben hat.

Anlagegrundsätze

Die Investmentgesellschaft wird sich mittelbar an dem Bürogebäude The Gramercy I & II, 9205 & 9275 W. Russel Road, Las Vegas, Nevada, USA (nachfolgend „Immobilie“) beteiligen. Hierbei handelt es sich um eine im Jahr 2014 fertig gestellte hochwertige und moderne Büroimmobilie mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss. Die vermietbare Fläche beträgt 187.010 Quadratfuß, wobei rund 96,6% der Mietfläche vermietet sind.

Die Investmentgesellschaft wird Anteile an der LV GRAMERCY Investment, L.P., eine US-amerikanische Limited Partnership mit Sitz in 4705 South Apopka Vineland Road, Suite 201, Orlando, Florida 32819, USA, eingetragen im Register des Florida Department of State unter der Nummer A17000000108 (nachfolgend „Portfoliogesellschaft“) erwerben. Die Portfoliogesellschaft hält 99,9% der Gesellschaftsanteile an der LV GRAMERCY OWNER, L.P., eine US-amerikanische Limited Partnership mit Sitz in Corporation Trust Center, 1209 Orange Street, Wilmington, Delaware 19801, USA, eingetragen im Register des State of Delaware unter der Nummer 202157308 (nachfolgend „Objektgesellschaft“) und 100% der Gesellschaftsanteile der LV Gramercy GP, LLC (nachfolgend „General Partner der Objektgesellschaft“), welche als General Partner der Objektgesellschaft eine Beteiligung von 0,1% an dieser hält. Die Objektgesellschaft ist Eigentümerin der Immobilie.

Gesellschaftskapital

Das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft soll durch den Beitritt von Anlegern plangemäß auf bis zu USD 28 Mio. erhöht werden. Die Investmentgesellschaft kann erst dann Gesellschaftsanteile der

Portfoliogesellschaft erwerben, wenn sie mindestens USD 15,568 Mio. Kommanditkapital eingeworben hat. Sollte dieses Kapital nicht im Rahmen der Platzierungsphase eingeworben werden, wird die Investmentgesellschaft liquidiert.

Finanzierung

Für die Investmentgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und des noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Diese Begrenzung gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Mindesteinlage

Die Mindesteinlage beträgt USD 30.000 zzgl. eines Ausgabeaufschlags, wobei sich die Mindesteinlage ggf. um den Betrag erhöht, der notwendig ist, damit die Einlage am Tag der Zeichnung mindestens umgerechnet EUR 20.000 entspricht. Höhere Beteiligungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5% des jeweiligen Zeichnungsbetrages.

Währung

Die Gesellschaftswährung ist der US-Dollar (USD).

Laufzeit

Die Investmentgesellschaft ist für die Zeit bis zum 31.12.2027 errichtet. Die Gesellschafter können mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft bis längstens 31.12.2031 beschließen, sofern die Investmentgesellschaft die Vermögensgegenstände noch nicht veräußern konnte. Eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft ist außerdem im Wege einer Änderung der Anlagebedingungen nach § 267 KAGB möglich. Die Investmentgesellschaft wird vorzeitig aufgelöst, wenn die Gesellschafter die Auflösung mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen sowie mit der Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft beschließen. Die Investmentgesellschaft wird ohne Gesellschafterbeschluss sechs Monate, nachdem die Investmentgesellschaft keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält, aufgelöst.

Eine Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung und damit ein Recht auf Rückgabe der Anteile an der Investmentgesellschaft durch den Anleger ist ausgeschlossen.

Hinweis

Der Fonds ist nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld vor dem Ende der Fondslaufzeit aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL/WESENTLICHE RISIKEN

Mit der Anlage in der Investmentgesellschaft sind neben der Chance auf Wertsteigerung und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden. Folgende Risiken können die Wertentwicklung der Investmentgesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals und des Ausgabeaufschlags erleidet.

Investitionsrisiko

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Investmentgesellschaft besteht in der mittelbaren Investition in eine Immobilie. Da der Anleger nicht direkt, sondern mittelbar über die Investmentgesellschaft in die Immobilie investiert, hat er keinen unmittelbaren Einfluss auf diese und keinen direkten Anspruch gegenüber der Objektgesellschaft. Bei der Investmentgesellschaft anfallende Kosten können die Einnahmen übersteigen. Dies kann zu einer Minderung der erzielbaren Rendite führen und auch dazu, dass der Anleger das eingesetzte Kapital nicht zurückerhält. Der Zeitpunkt etwaiger Ausschüttungen kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden.

Liquiditätsrisiko

Die Investmentgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten, wenn sie geringere Einnahmen erzielt und/oder höhere Ausgaben tätigt als erwartet. Das kann zum Verlust der Einlage des jeweiligen Anlegers samt Ausgabeaufschlag führen, da die Investmentgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Risiko aus dem Einsatz von Fremdkapital

Auf Ebene der Objektgesellschaft wurde eine langfristige Fremdfinanzierung aufgenommen, die unabhängig von der Einnahmesituation der Objektgesellschaft zu bedienen ist. Durch den Einsatz von Fremdkapital kann ein sog. Hebeleffekt auf das jeweilige Eigenkapital entstehen, d.h. Wertschwankungen wirken sich stärker auf den Wert der Beteiligung aus. Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen.

Währungsrisiko

Die Währung der Investmentgesellschaft, der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaft ist der US-Dollar. Insbesondere erfolgen sämtliche Investitionen und deren Finanzierungen in US-Dollar. Die Kapitalanlage und alle Ausschüttungen erfolgen auf der Basis von US-Dollar und enthalten daher aus Euro-Sicht ein Währungsrisiko.

Risiko aus Immobilieninvestitionen

Die Erträge der Investmentgesellschaft können sich verringern oder ausfallen, z.B. aufgrund

- einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der Mieter, sodass fällige Mietzahlungen und sonstige Verpflichtungen ggf. nicht mehr beglichen werden können;

- von Baumängeln, Altlasten und/oder Instandhaltungs-/Umbaumaßnahmen, die zu außergewöhnlichen Aufwendungen und überplanmäßigen Kosten führen können;

- eines Konjunkturabschwungs und einer ggf. damit verbundenen reduzierten Mieternachfrage, sodass ggf. erforderliche Anschlussvermietungen nur zu geringeren als den prospektierten Bedingungen oder gar nicht erfolgen können;

- des Umstandes, dass der Standort und die Immobilien aufgrund der weiteren Entwicklung von Umgebung, Demographie, Infrastruktur und Wettbewerb an Attraktivität verlieren können, sodass neben geringeren Mieten auch keine bzw. geringere Verkaufserlöse erzielbar sind.

Das Vorstehende würde zu höheren Kosten bzw. verminderten Erträgen führen und das Ergebnis des Anlegers negativ beeinflussen.

Fehlende Risikomischung

Vorliegend investiert die Investmentgesellschaft mittelbar über die Portfoliogesellschaft in eine 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. Die Entwicklung der von der Investmentgesellschaft mittelbar an der Objektgesellschaft gehaltenen Beteiligung ist daher ungleich stärker abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie, als sie dies bei einer entsprechenden Risikodiversifikation nach § 262 Abs. 1 KAGB wäre. Es besteht mangels Risikodiversifikation ein besonderes Ausfallrisiko. Das kann zur Folge haben, dass das prognostizierte Ergebnis verfehlt wird und verminderte Auszahlungen an den Anleger bis hin zum Totalverlust seiner Einlage zzgl. Ausgabeaufschlag die Folge sind.

Illiquidität und beschränkte Handelbarkeit

Die Rücknahme oder Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Eine Veräußerung der Beteiligung durch die Anleger ist insbesondere über sog. Zweitmarktplattformen grundsätzlich möglich, es besteht jedoch kein geregelter Zweitmarkt und zudem ist eine Zustimmung durch den Komplementär für einen Verkauf nötig. Daher kann ein Verkauf ggf. nur mit großen Abschlägen oder unter starken Einschränkungen oder gar nicht möglich sein.

Da die Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingehen, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt im Kapitel 7 „Risiken“ zu entnehmen.

KOSTEN

Die nachfolgenden Prozentzahlen beziehen sich auf den jeweiligen Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag. Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Kapitalanlage verbundenen Kosten ist im Verkaufsprospekt im Kapitel 9 „Kosten“ dargestellt.

Ausgabeaufschlag (dient zur teilweisen Vergütung der Eigenkapitalvermittlung)	bis zu 5%
Initialkosten (ohne Ausgabeaufschlag)	10,9%
Summe Initialkosten und Ausgabeaufschlag	15,9%
Laufende Kosten, die von der Investmentgesellschaft im Laufe eines Jahres zu tragen sind [zu erwartende Gesamtkostenquote (Schätzung)]	bis zu 2,14% ¹ p.a. (des zu erwartenden durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft).
Kosten, die von der Investmentgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen sind²	
Transaktionsgebühren/-kosten bei Verkauf	Bei Veräußerung der Immobilie durch die Objektgesellschaft erhält der General Partner der Portfoliogesellschaft eine Vergütung i.H.v. 1,5% des Verkaufspreises der Immobilie. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält eine Vergütung i.H.v. 0,8% des anteiligen Verkaufspreises für die Veräußerung der Immobilie bzw. der Beteiligung an der Portfolio-/Objektgesellschaft. Der Investmentgesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

¹ Die Schätzung gibt die durchschnittlich zu erwartenden jährlichen laufenden Kosten während der prognostizierten Fondslaufzeit bis zum 31.12.2027 im Verhältnis zu den durchschnittlich zu erwartenden Nettoinventarwerten in diesem Zeitraum wieder. Zudem sind Abweichungen von dieser Schätzung nach oben und auch nach unten möglich.

² Zu näheren Einzelheiten vgl. § 8 Nr. 8 der Anlagebedingungen.

Stellenwert der Kosten

Die vorstehend aufgeführten Kosten werden auf die Funktionsweise der Investmentgesellschaft (einschließlich der Vermarktung und des Vertriebs von Anteilen an der Investmentgesellschaft) verwendet und beschränken das potenzielle Anlagewachstum.

Informationen zur Vergütungspolitik

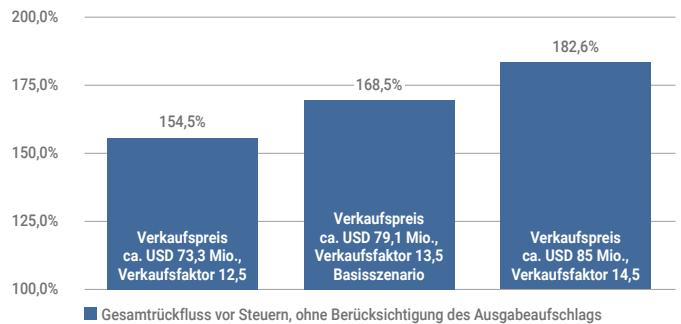
Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft (darunter eine Beschreibung der Berechnung der Vergütungen und der sonstigen Zuwendungen sowie der Identität der für die Zuteilung der Vergütungen/Zuwendungen zuständigen Personen) können unter www.ust-xxiv.com kostenlos abgerufen werden bzw. sind bei der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH, Frauenplatz 2, 80331 München kostenlos in Papierform erhältlich.

FRÜHERE WERTENTWICKLUNG/MÖGLICHE AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE

Die Investmentgesellschaft wird neu aufgelegt, daher liegen keine Daten zu einer früheren Wertentwicklung vor. Unter Berücksichtigung unterschiedlicher Marktentwicklungen sind nachfolgend drei Szenarien einer möglichen Wertentwicklung dargestellt, in denen sich jeweils eine für die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft relevante Einflussgröße verändert. Der Maßstab für die Wertentwicklung sind hierbei der über die Laufzeit bis Ende 2027 prognostizierte Gesamtrückfluss vor Steuern an die Anleger in Prozent ihres Zeichnungsbetrags ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags. Die nachfolgenden Szenario-Betrachtungen haben rein exemplarischen Charakter und bilden keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Bei der Ermittlung der Verkaufspreise wurde jeweils das für das Jahr 2027 prognostizierte Nettobetriebsergebnis der Immobilie herangezogen. Abweichungen nach unten oder oben sind in größerem Umfang möglich als dargestellt. Auch ein Verlust des eingesetzten Kapitals ist grundsätzlich möglich.

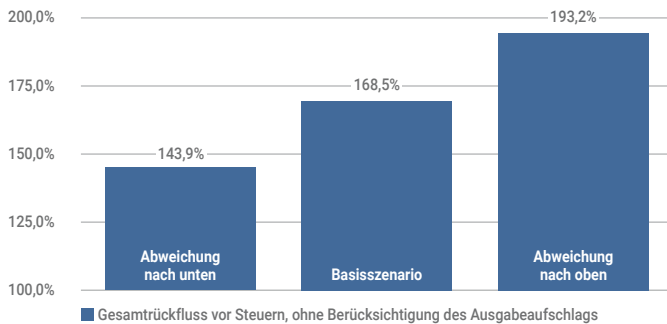
VERKAUFSPREIS

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



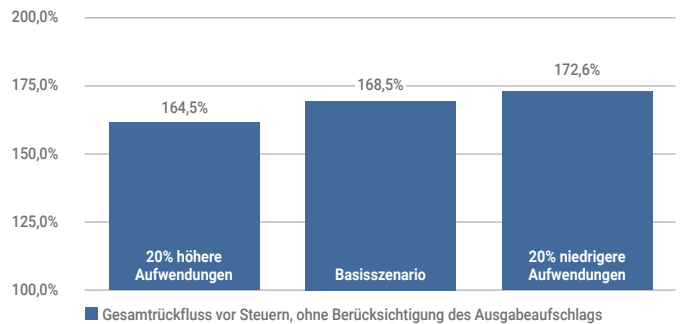
NETTOBETRIEBSERGEBNIS

Annahme, dass das Nettobetriebsergebnis der Immobilie in jedem Geschäftsjahr eine um 1% höhere 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.



PRAKTISCHE INFORMATIONEN

Verwahrstelle

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt

Besteuerung

Der Anleger unterliegt in den USA der Besteuerung und erzielt voraussichtlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist. Die gewerblichen Einkünfte sind in Deutschland unter einem sog. Progressionsvorbehalt steuerfrei gestellt. Sie sind daher lediglich im Rahmen der Bemessung des auf die in Deutschland steuerpflichtigen Einkünfte anzuwendenden Steuersatzes zu berücksichtigen. Die steuerliche Behandlung hängt jedoch von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte ein steuerlicher Berater eingeschaltet werden.

Rechtliche Informationen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden,

die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar ist.

Weitere Informationen

Kopien des Verkaufsprospektes, evtl. Nachträge, die „Wesentlichen Anlegerinformationen“ sowie die Jahresberichte der Investmentgesellschaft und weitere praktische Informationen sind in deutscher Sprache bei der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH, Frauenplatz 2, 80331 München kostenlos erhältlich.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Die Investmentgesellschaft ist ebenfalls in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Die wesentlichen Informationen für die Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 07.09.2018.