

●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen **Konzeption und Wirtschaftlichkeit** im Vordergrund, also die **Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:**

UST XXIV Las Vegas. Beteiligung an einem nicht risikogemischten geschlossenen Publikums AIF gemäß KAGB, der bis zu 90 % der Anteile an einer US-amerikanischen Portfoliogesellschaft erwirbt, die ihrerseits alle Anteile an einer Objektgesellschaft hält, die in Las Vegas/USA ein Büro- und Geschäftshaus erworben hat. Das aus zwei Gebäuden bestehende und auf einem 154.964 Quadratfuß (ca. 14.397 m²) großen Grundstück im Herbst 2014 fertiggestellte Objekt weist eine Gesamtmietfläche von **187.010 Quadratfuß (ca. 17.374 m²)** mit Büro-, Einzelhandel- und Restaurantnutzung sowie 451 TG- und 484 Außenstellplätzen aus. Das geplante Kommanditkapital der Beteiligungsgesellschaft beträgt 28 Mio. USD, muss aber mindestens 15,568 Mio. USD erreichen. Die Mindestbeteiligung beträgt ab 30.000 USD zzgl. 5 % Agio und muss zumindest dem Gegenwert von 20.000 € entsprechen.



Beteiligungsgesellschaft: **UST XXIV Las Vegas GmbH & Co geschlossene Investment KG** (Fürstener Str. 61, 80686 München). Externe Kapitalverwaltungsgesellschaft: **ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** (gleiche Anschrift). Anbieter und Prospektherausgeber: **US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH** (Frauenplatz 2, 80331 München). Treuhandkommanditist: **UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH** (gleiche Anschrift). Vertrieb: **US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG** (Kaiserstr. 24, 60311 Frankfurt a. M.).

Unsere Meinung: ● Die 1995 u. a. von **Lothar Estein** gegründete US-Treuhand hat sich seit Anbeginn auf die Investition in US-Immobilien und -fonds spezialisiert. Insgesamt wurden in der Vergangenheit Fonds mit einem Investitionsvolumen von 4,6 Mrd. USD initiiert. Nach einigen Jahren Pause offeriert die Anbieterin nun einen neuen Publikumsfonds, der erste als geschlossener AIF unter dem seit 2013 gültigen KAGB. Sowohl Estein, der zwischenzeitlich seine Aktivitäten weitgehend in die USA verlegt hat, als auch der Geschäftsführer des in Deutschland sitzenden Anbieters, **Volker Arndt**, sind seit rd. 20 Jahren für die US Treuhand aktiv und haben dabei alle Marktzyklen bis hin zur schweren Immobilienkrise vor über 10 Jahren, die eine weltweite Wirtschafts- und Finanzkrise auslöste, miterlebt. Die Anbieterin verfügt somit langjährig über das unabdingbar notwendige Know-how in diesem Segment ● Bisläng wurden 19 US-Immobilienfonds mit der Beteiligung privater Anleger aufgelegt, von denen zwischenzeitlich bereits 15 wieder

aufgelöst wurden. Dabei erzielten die Anleger trotz der Volatilität des US-Immobilienmarktes in allen aufgelösten Fonds deutliche Überschüsse. Die Spanne der erwirtschafteten Renditen reicht von 3,3 % p. a. beim **UST XV Madison Ltd.** bis hin zu 15,5 % p. a. beim **Preston Ridge Centre Ltd.** Das durchschnittliche gewichtete Ergebnis liegt über alle Fonds immerhin bei 10,5 % p. a., so dass die US Treuhand auf eine sehr gute Performance-Leistung verweisen kann ● Konzeptionelle Besonderheit bereits bei den Vorgängerfonds war und ist auch hier, dass Personen aus dem Gesellschafterkreis von US Treuhand in erheblichem Umfang am Investment beteiligt bleiben. Die Anleger beteiligen sich über den Treuhandkommanditisten an der in Deutschland sitzenden Investmentgesellschaft, die von einer externen KVG verwaltet und deren Vermögensgegenstände durch die externe Verwahrstelle betreut werden. Diese Investmentgesellschaft erwirbt je nach Platzierungserfolg bis zu 90 % – jedoch mindestens mehr als 50 % – der

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-164

Fax: 0211/6698-777

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümmer, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curd Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

Anteile an der in den USA sitzenden Portfoliogesellschaft **LV Gramercy Investment L.P.**, der letztlich die Objektgesellschaft **LV Gramercy Owner L.P.** mit den beiden Gebäuden zu 100 % gehört. Der Mehrheitsgesellschafter der US Treuhand, Lothar Estein, bleibt über zwei Gesellschaften auf der Ebene der Portfoliogesellschaft zu insgesamt 10 % beteiligt, so dass auch auf Eigentümerebene in hohem Maße Interessenidentität besteht ● Das Objekt liegt im in Deutschland vor allem als Spielerparadies und Touristenmagnet bekannten Las Vegas, der größten Stadt im US-Bundesstaat Nevada. Nevada zählt auch aufgrund seiner Steuerpolitik regelmäßig zu den Top 10 der unternehmensfreundlichsten Bundesstaaten und gilt als attraktiver Standort für Unternehmen u. a. in den Bereichen erneuerbare Energien und IT. In Folge wird hier das höchste Jobwachstum aller US-Bundesstaaten bis 2020 erwartet. Die Metropolregion Las Vegas, in der 2/3 der Bevölkerung Nevadas leben, soll daher in den kommenden Jahren zu den Standorten mit dem höchsten Bevölkerungswachstum in den USA zählen ● Positiv werten wir, dass die Immobilie im Prospekt und der Produktkurzinformation mit Lage, Marktumfeld, Grundrissen, Vermietungssituation etc. im Vergleich zu vielen anderen Angeboten detailliert dargestellt wurde, denn sie ist die entscheidende Basis für den angestrebten Erfolg. Die Gebäude liegen im Teilmarkt 'Southwest' in Las Vegas, der sich in den zurückliegenden Jahren zum führenden Standort mit überdurchschnittlichen Mieten entwickelt hat. Von rund 165 Büroimmobilien im Teilmarkt 'Southwest' gehören neben dem Fondsobjekt **'The Gramercy'** nur sieben weitere zur höchsten Kategorie der Class A-Immobilien. Dabei ist das Multi-Tenant-Objekt so konzipiert, dass die Mietfläche von rd. 17.374 m² auf bis zu 27 Einheiten – davon 18 Büro- sowie neun Einzelhandels- bzw. Gastronomieflächen – aufgeteilt werden könnte. Durch diese Möglichkeit einer kleinteiligeren Nutzung mit unterschiedlichen Verwendungen ergibt sich eine hohe Flexibilität bei der Vermietung, die sich auch im aktuellen Vermietungsstand widerspiegelt. Mit einem Leerstand von 3,37 % liegt die Immobilie unter dem lokalen Marktdurchschnitt, der bei rund 4 % für Class A-Immobilien bzw. 15 % für den gesamten Büromarkt liegt ● Die Objektgesellschaft hat mit Kaufvertrag vom 10.03.2017 die Immobilie für 61,75 Mio. USD erworben und den Kaufpreis am 21.04.2017 gezahlt. Laut Bewertungsbericht taxiert **Jones Lang Lasalle (JLL)** den Immobilienwert zum Stichtag am 25.10.2017 mit 63,32 Mio. USD rd. 2,5 % über dem gezahlten Kaufpreis. In einer Folgebewertung zum Stichtag 12.10.2018 bewertet JLL das Objekt mit 67,340 Mio. USD rund 9 % über dem rd. 1,5 Jahre zuvor gezahlten Kaufpreis. Grund für die höhere Bewertung durch JLL sind u. a. die

(auch aufgrund von Staffelmieten) um 8,4 % höheren Mieteinnahmen, Verbesserungen auf dem Bürovermietungsmarkt sowie ein gestiegener Bodenwert des Objektes. Daher können Anleger bereits bei Beitritt von einem gestiegenen Wert deutlich über dem Kaufpreis profitieren ● Aktuell sind 96,63 % der Mietflächen an insgesamt 18 Parteien, davon elf Büromieter, sechs Gastronomiebetriebe sowie ein Fitness-Studio vermietet. Je eine Büro- (147 m²) sowie eine Einzelhandelsfläche (439 m²) stehen leer. Mit dem Fitnessstudio (ca. 0,7 % der Basismieteinnahmen) laufen derzeit Nachverhandlungen über die Verlängerung des ausgelaufenen Mietvertrages. Größter Mieter mit rund 34 % der Fläche und einer Vertragsrestlaufzeit bis September 2024 ist die **Health Management Systems Inc.** Die übrigen Flächen sind mit Restlaufzeiten zwischen 2021 bis 2026 breit gestreut vermietet. Bedingt durch die Vielzahl an Mietern und die Flexibilität bei der Flächeneinteilung kann sich zwar immer wieder etwas verändern, aber gemäß Prognoserechnung werden allein für Anschlussvermietungs- und Revitalisierungskosten über 8 Mio. USD zurückgestellt. Diese könnten, sofern nicht benötigt, für höhere Ausschüttungen verwandt werden. Unterm Strich besteht durch die breite Streuung eine vernünftige Einnahmesicherheit, zumal das Mietniveau im Objekt unterhalb der Marktmiete liegt und so weiteres Mietsteigerungspotenzial vorhanden ist ● Das konsolidierte Gesamtinvestitionsvolumen beträgt inkl. des Agios 69,15 Mio. USD. Davon entfallen 90,88 % auf die Anschaffungskosten für die Immobilie und Liquiditätsreserven, so dass die Kostenbelastung vertretbar ist. Neben dem Eigenkapital wurde auf Ebene der Objektgesellschaft währungskongruent Fremdkapital über 37 Mio. USD zur Finanzierung des Kaufpreises aufgenommen. Mit einer Laufzeit bis 05/2027, einem Zinssatz von 4,167 % und einer Tilgung bis Ende 2026 von insgesamt 3,19 Mio. USD sind die Konditionen marktgerecht ● Die Laufzeit des Fonds ist bis zum 31.12.2026 geplant, kann jedoch durch entsprechende Gesellschafterbeschlüsse verkürzt oder bis maximal Ende 2031 verlängert werden. Gemäß Prognose sind jährliche Ausschüttungen von 5 % p. a. ab 2019 geplant. Inkl. der Auszahlung aus der Liquidation von 128,5 % werden Gesamtrückflüsse von 168,5 % vor Steuern an die Anleger erwartet, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung gegeben sind.

'k-mi'-Fazit: Ein im US-Markt langjährig erfahrener Anbieter mit einer an eine Vielzahl von Mietern vermietete Immobilie an einem attraktiven Standort mit Mietsteigerungspotential. Das Angebot ist daher insbesondere unter dem Aspekt der internationalen Risikostreuung gut zur Beimischung geeignet.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuerstip GmbH intern
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern
kapital-markt intern
finanzstip
versicherungstip
investmentstip
inside track (USA)