



# Fondsübersicht 2020



## VORWORT



Volker Arndt  
Geschäftsführer der US Treuhand

Sehr geehrte Anlegerin,  
sehr geehrter Anleger,

die US Treuhand hat sich seit ihrer Gründung im Februar 1995 und damit seit mehr als 25 Jahren auf die US-Immobilienmärkte spezialisiert und liefert privaten Anlegern Investitionsmöglichkeiten, wie Kapital sowohl rendite-, als auch sicherheitsorientiert angelegt werden kann. Die vorliegende Fondsübersicht gibt einen Ein- und Überblick über die Ergebnisse unserer Arbeit. Auf den nachfolgenden Seiten haben wir alle US Treuhand Fonds aufgelistet. Mit dem Beteiligungsangebot UST XXII Private Select GmbH & Co. KG ist auch ein Alternativer Investmentfonds für semi-professionelle Anleger gelistet, der gemeinsam mit der FERl AG aus Bad Homburg initiiert wurde.

Die Auswahl der Immobilien und das Vor-Ort-Management übernimmt unsere Schwestergesellschaft, die Estein USA. Sie hat ihren Firmensitz in Orlando, Florida.

Insgesamt haben wir bisher 20 US Treuhand Fonds für private Anleger aufgelegt, davon sind bereits 16 Fonds wieder erfolgreich aufgelöst worden. Bei allen bisher aufgelösten Fonds erzielten Anleger – ohne Ausnahme – positive Ergebnisse, im Durchschnitt rund 9% pro Jahr bei einer durchschnittlichen Laufzeit von acht Jahren. Vier Fonds befinden sich derzeit in der Bewirtschaftung.

Immobilieninvestitionen unterliegen – wie alle Sachwerte – Marktschwankungen. Auf Marktaufschwünge folgen Marktabschwünge, die wiederum von Marktaufschwüngen abgelöst werden. Man bezeichnet diese Bewegungen auch als Markt-

zyklen. Ein massiver Immobilienabschwung ereignete sich in den USA in den Jahren 2008 bis 2010. Damals fielen sowohl die Preise für Immobilien als auch die Mieten, doch nicht nur der Immobilienmarkt war von der Finanz- und Immobilienkrise betroffen - die gesamte Weltwirtschaft hatte Probleme. Es folgte ein mehr als 10-jähriger Aufschwung.

Aktuell erleben wir erneut unruhige Zeiten. Seit Anfang des Jahres 2020 beherrscht die COVID-19-Pandemie die Schlagzeilen. Weltweit und über alle Grenzen hinweg sind die Folgen dieser Pandemie sichtbar. Und ein Ende ist – zumindest Stand November 2020 – schwer absehbar.

Die bisherigen wirtschaftlichen Folgen sind insbesondere in der Tourismusbranche, der Hotellerie, der Gastronomie, aber auch im Bereich von Messen, Veranstaltungen und Kongressen verheerend. Dies gilt sowohl für Deutschland und Europa, als auch für die USA und den Rest der Welt. Betroffen hiervon ist auch das „JW Marriott, Chicago“, die Hotelimmobilie des US Treuhand Fonds UST XIX 208 S. LaSalle. Die Zimmerauslastung lag in den vergangenen beiden Quartalen bei rund 10% und teilweise sogar darunter. Dieses Niveau ist für das Überleben des 5-Sterne-Luxus-Hotels zu wenig. Hier müssen sich die Kennzahlen deutlich verbessern.

Die Corona-Krise bietet jedoch auch Chancen für Käufer, denn die Verunsicherung auf Seiten der Investoren ist hoch.

Fundamental spricht ein wesentlicher Faktor sowieso für die USA und deren Immobilienmarkt: die USA sind die mit Abstand größte Volkswirtschaft. Zudem weisen sie von allen Industrienationen das höchste Bevölkerungswachstum auf.

Insofern müssen in den USA fortlaufend Immobilien errichtet werden, denn die Bevölkerung wächst jährlich um 2,5 bis 3 Mio. Menschen.

Darüber hinaus weisen US Treuhand Fonds eine Besonderheit auf, wie es sie kaum ein zweites Mal im Markt gibt – wir nennen es „Gemeinsam Investieren“. Unsere Fondsangebote sind immer so konzipiert, dass Anleger nicht allein in die Immobilien investieren, sondern gemeinsam mit amerikanischen Partnern. – Am Beispiel des im Jahr 2008 initiierten und im Jahr 2013 erfolgreich aufgelösten UST XXI New Jersey soll dies verdeutlicht werden.

Mitten in der Finanzkrise wurde im August 2008 mit dem amerikanischen Projektentwicklungsunternehmen Lennar ein gemeinsames Immobilienprojekt vereinbart. Lennar, ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Unternehmen, benötigte damals dringend liquide Mittel, wollte sich aber - auch angesichts der stark gefallen Grundstückspreise - nicht von ins-

gesamt fünf Grundstücken am Hudson River trennen. Bei diesen Grundstücken handelte es sich selbst während der Krise um eine der aussichtsreichsten Investitionsmöglichkeiten des US-amerikanischen Immobilienentwicklers. Unsere Einschätzung sowie die Einschätzung von Lennar waren deckungsgleich: Top-Lage, unverbaubarer Blick auf Manhattan und großes Potenzial durch die Bebauung dieser Grundstücke mit Luxus-Eigentumswohnungen sowie Townhouses. So wurde der US Treuhand Fonds UST XXI New Jersey Mitinvestor dieser fünf Grundstücke. Nach einer Laufzeit von 51 Monaten konnten wir den Fonds mit einem Gesamtergebnis für die Anleger von 151% wieder auflösen. Der UST XXI New Jersey ist ein gutes Beispiel, dass Krisen eben auch Chancen für Käufer bieten.

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser, wir danken Ihnen für Ihr Interesse an unserem Hause und wünschen Ihnen spannende und interessante Einblicke in die US Treuhand Fonds.

Frankfurt im November 2020



Volker Arndt  
Geschäftsführer  
US Treuhand Verwaltungsgesellschaft  
für US-Immobilienfonds mbH

**Hinweis:** Bitte beachten Sie auch die Hinweise zu Anlagerisiken und zu in dieser Fondsübersicht enthaltenen Wertentwicklungsangaben auf Seite 35.

## INHALTSVERZEICHNIS

Über uns	6
Unsere Philosophie – Gemeinsam Investieren	6
Die von US Treuhand initiierten Fonds	7
Kompetenz	8
Investitionsstandorte der bisherigen US Treuhand Fonds	9

## Einzeldarstellung der aufgelösten US Treuhand Fonds 11 – 27

Orlando Outlet World, Ltd.	12
International Station, Ltd.	13
Las Vegas Outlet World, Ltd.	14
Memphis Outlet World, Ltd.	15
BVT/WELP Pigeon Forge, L.P.	16
Memphis Commons, Ltd.	17
100 Oaks, L.P.	18
St. Augustine Outlet World, Ltd.	19
Triple Outlet World, Ltd.	20
Preston Ridge Centre, Ltd.	21
UST XI Dearborn, Ltd.	22
UST XII Aurora, Ltd.	23
UST XV Madison, Ltd.	24
UST XXI New Jersey, Ltd.	25
UST XIV Hotel, Ltd.	26
UST XVI Victory Park, Ltd.	27

## Einzeldarstellung der US Treuhand Fonds in der Bewirtschaftung 29 – 33

UST XVII Preferred Equity, Ltd.	31
UST XVIII Investors, Ltd.	31
UST XIX 208 S. LaSalle, Ltd.	32
UST XXIV Las Vegas GmbH & Co. geschlossene Investment KG	33
Zum Unternehmen	34
Hinweise zu Anlagerisiken und zu in dieser Fondsübersicht enthaltenen Wertentwicklungsangaben	35

## Über uns

Die US Treuhand bietet privaten Anlegern seit mehr als 25 Jahren Anlageprodukte in der Anlageklasse US-Immobilien. Mit rund 4,7 Milliarden USD Investitionsvolumen gehört die US Treuhand in dieser Anlageklasse zu den größten und

erfolgreichsten Anbietern. Bisher wurden 20 Immobilienfonds aufgelegt, davon wurden bereits 16 wieder erfolgreich aufgelöst. Alle bisher aufgelösten US-Immobilienfonds erzielten positive Ergebnisse für die Anleger.

## Unsere Philosophie – Gemeinsam Investieren

Bei Investitionen in den größten Immobilienmarkt der Welt stehen den Anlegern grundsätzlich viele Wege offen. Eine besondere Möglichkeit in US-amerikanische Immobilien zu investieren, bietet das Konzept der US Treuhand „Gemeinsam Investieren“:

Dabei werden die Immobilien nicht ausschließlich durch den AIF (Alternativen Investmentfonds) erworben, sondern gemeinsam mit amerikanischen Partnern.



### PARTNERSCHAFTLICH

Bereits seit den 1970er Jahren investiert der Firmengründer und Gesellschafter der US Treuhand, Herr Lothar Estein, gemeinsam mit deutschen Anlegern in US-amerikanische Immobilien. Auch an der Büroimmobilie „The Gramercy“ (Immobilie des AIF „JUST XXIV“ und 2019 platzierter Fonds) in Las Vegas ist er mit 10% beteiligt. Wir meinen: „Wer ein Investment anbietet, muss sich daran nachhaltig beteiligen.“

### PROFESSIONELL

Die US Treuhand blickt auf eine mehr als 25-jährige Expertise bei Investments in US-Immobilien zurück. Privatanleger haben mit US-Investoren gemeinsam ein Investitionsvolumen von rund 4,7 Mrd. USD realisiert. Mit dem UST XXV bieten wir derzeit die 21. Beteiligungsmöglichkeit für private Anleger an. Wir meinen: „Wer ein Immobilieninvestment anbietet, muss Immobilienprofi sein.“

### PRÄSENT

Die US Treuhand hat ihren Sitz dort, wo sich die Anleger befinden – in Deutschland. Der Standort unserer Schwestergesellschaft, der Estein USA, ist dort, wo sich die Immobilien befinden – in den USA. Wir meinen: „Wer ein US-Immobilieninvestment anbietet, muss eine Vor-Ort-Präsenz haben.“

### PERSÖNLICH

Die Estein USA hat in den USA bereits mit vielen großen Immobilienunternehmen partnerschaftliche Investitionen vorgenommen. Hines, Hillwood, General Electric Pension Trust 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.“

**Hinweis:** Bitte beachten Sie auch die Hinweise zu Anlagerisiken und zu in dieser Fondsübersicht enthaltenen Wertentwicklungangaben auf Seite 35.

## DIE VON US TREUHAND INITIIERTEN FONDS

Fonds	Eigenkapital USD	Fremdkapital USD	Gesamtinvestition USD
Orlando Outlet World, Ltd.	32.000.000	55.500.000	87.500.000
International Station, Ltd.	17.600.000	14.000.000	31.600.000
Las Vegas Outlet World, Ltd. Mall I	20.400.000	20.000.000	40.400.000
Mall II	20.400.000	19.000.000	39.400.000
Memphis Outlet World, Ltd.	10.960.000	9.740.000	20.700.000
BVT/WELP Pigeon Forge, L.P.	18.700.000	19.700.000	38.400.000
Memphis Commons, Ltd.	18.900.000	19.000.000	37.900.000
100 Oaks, L.P.	24.300.000	27.500.000	51.800.000
St. Augustine Outlet World, Ltd.	21.000.000	24.000.000	45.000.000
Triple Outlet World, Ltd.	136.000.000	151.000.000	287.000.000
Preston Ridge Centre, Ltd.	60.150.000	70.000.000	130.150.000
UST XI Dearborn, Ltd.	190.000.000	270.000.000	460.000.000
UST XII Aurora, Ltd.	26.000.000	50.000.000	76.000.000
UST XIV Hotel, Ltd.	267.214.143	405.000.000	672.214.143
UST XV Madison, Ltd.	134.200.000	245.000.000	379.200.000
UST XVI Victory Park, Ltd.	307.152.000	653.703.000	960.855.000
UST XVII Preferred Equity, Ltd.	155.158.333	262.780.000	417.938.333
UST XVIII Investors, Ltd.	77.579.167	131.390.000	208.969.167
UST XIX 208 S. LaSalle, Ltd.	138.500.000	271.600.000	410.100.000
UST XXI New Jersey, Ltd.	183.500.000	--	183.500.000
UST XXIV Las Vegas GmbH & Co. geschlossene Investment KG	30.703.000	37.000.000	67.703.000
<b>Insgesamt</b>	<b>1.890.416.643</b>	<b>2.755.913.000</b>	<b>4.646.329.643</b>

Fonds	Eigenkapital USD	Fremdkapital USD	Gesamtinvestition USD
UST XXII Private Select GmbH & Co. KG	22.561.151	30.597.200	53.158.351

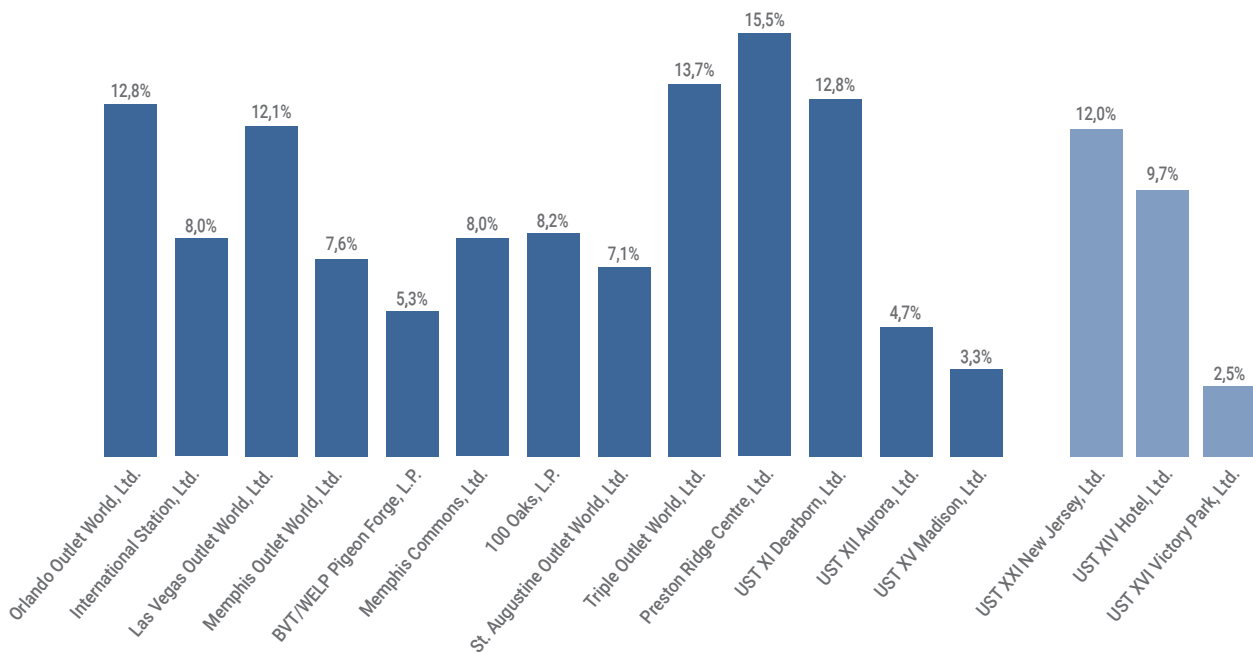
Bei dem UST XXII Private Select GmbH & Co. KG, ansässig Ottostraße 4, 80333 München, handelt es sich um ein Investmentvermögen im Sinne des § 1 Abs. 1 KAGB, in der Form eines geschlossenen inländischen Spezial-AIF im Sinne des § 1 Abs. 5–7 KAGB, an dem sich nur professionelle und semi-professionelle Anleger im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 32 und 33 KAGB beteiligen konnten. Administriert wurde dieser AIF durch die AIF Komplementär GmbH, Ottostraße 4, 80333 München, registriert als eine Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 44 KAGB bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die Anteile an der AIF Komplementär GmbH werden von der Feri AG, Bad Homburg, der Vistra GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln (vormals: concentas Steuerberatungsgesellschaft mbH, Köln) und der US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH, Frankfurt (vormals: UST Immobilien GmbH, Bad Homburg) gehalten. Der Vertrieb des AIF erfolgte zwischen September 2014 und März 2015. Die Auflösung des AIF erfolgte im Frühjahr 2020 mit einem Gesamtergebnis für die Anleger von voraussichtlich 115%. Die Schlussabrechnung erfolgt in 2021.

## Kompetenz

Der Gesamterfolg eines Immobilieninvestmentfonds kann erst nach Verkauf der Immobilie(n) und der Auflösung des Fonds festgestellt werden. Das Gesamtergebnis ist die Summe der unterjährigen Ausschüttungen und des Verkaufserlöses. Ein guter Asset-Manager zeichnet sich dadurch aus, dass die von ihm gemanagten Immobilieninvestments positive Gesamtergebnisse erzielen.

Die US Treuhand hat von bisher 20 US-Immobilienfonds für private Anleger bereits 16 Fonds wieder aufgelöst. Alle 16 bisher aufgelösten Fonds erzielten positive Ergebnisse für die Anleger. Die Ergebnisse lagen dabei zwischen 2,5% pro Jahr und 15,5% pro Jahr. Bei einer Haltedauer der Immobilien von rund acht Jahren betrug das gewichtete Ausschüttungsergebnis für die Anleger rund 9% pro Jahr (Durchschnittsangabe). Die nachfolgende Übersicht zeigt die jährlichen Ergebnisse dieser aufgelösten Fonds.

### ALLE BISHER AUFGELOSTEN US TREUHAND FONDS ERZIELTEN POSITIVE ERGEBNISSE FÜR DIE ANLEGER



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

**Hinweis:** Bitte beachten Sie auch die Hinweise zu Anlagerisiken und zu in dieser Fondsübersicht enthaltenen Wertentwicklungsangaben auf Seite 35.



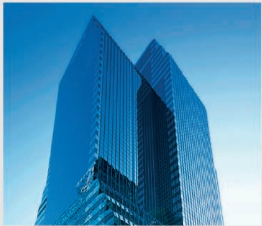
## INVESTITIONSSTÄNDE DER BISHERIGEN US TREUHAND FONDS\*



\*Die jeweilige Zahl am Standort gibt die Anzahl der Immobilien an, die die US Treuhand für ihre Fonds bisher angekauft hat. Beispielfhaft sind hier vier verschiedene Immobilieninvestitionsarten an vier Standorten aufgezeigt.



EINZELDARSTELLUNG DER AUFGELÖSTEN FONDS



## EINZELDARSTELLUNG DER AUFGELÖSTEN FONDS

## Orlando Outlet World, Ltd.

**IMMOBILIE:**

Factory Outlet Center, Orlando, Florida  
 6 Gebäude (2 Malls und 4 Streifenzentren)  
 Grundstücksfläche: 303.525 qm  
 Parkplätze: 3.006  
 Mietfläche: 58.700 qm  
 Baujahr: 1986, 1990 und 1992

Bei der Immobilie handelte es sich um ein überregionales Einkaufszentrum, in dem Geschäfte ansässig waren, die ihre Waren als so genannte „Fabrik-ab-Verkaufs-Läden“ (Factory-Outlet) betrieben. Im Jahr 1993 war die Belz Factory Outlet World, Orlando (Name des Einkaufszentrums) die zweitgrößte Touristen-Attraktion in Orlando (nach Disney World) mit mehr als 6 Millionen Besuchern pro Jahr. Das Einkaufszentrum befand sich auf einem 303.525 qm großen Grundstück und bestand aus insgesamt sechs Gebäuden mit einer Gesamtmietfläche von 58.700 qm. Das Objekt lag sehr verkehrsgünstig am Schnittpunkt der beiden Schnellstraßen „US Highway Interstate 4“ und des „Florida Turnpike“. Ursprünglich wurden die ersten Gebäude 1986 errichtet und dann in den Jahren 1990 und 1992 umfangreich erweitert und renoviert. Besuchern, die das Einkaufszentrum besuchten, standen mehr als 3.000 Parkplätze zur Verfügung.

**GESAMTINVESTITION:**

87,5 Mio. USD  
 Vertriebszeitraum: 1993

**EIGENKAPITAL:**

32 Mio. USD

**INVESTOREN:**

134

**FREMDKAPITAL:**

55,5 Mio. USD

**VERMIETUNGSQUOTE:**

81% zum Zeitpunkt des Verkaufs

**BETREIBER (VORMALS):**

BELZ Enterprises

**FONDSAUFLÖSUNG:**

2005

**MITTLERE FONDSLAFZEIT:**

12 Jahre

<b>Gesamtausschüttung</b>	<b>257,18%</b>
davon laufende Ausschüttung	142,63%
davon Schlussaussschüttung	114,55%
<b>durchschnittliches Ergebnis p.a.</b>	<b>12,80%*)</b>

\*) ohne Berücksichtigung des Agios und vor Steuern

## EINZELDARSTELLUNG DER AUFGELOSTEN FONDS

## International Station, Ltd.

**IMMOBILIE:**

Designer Outlet Center, Orlando, Florida  
 Grundstücksfläche: 71.100 qm  
 Parkplätze: 779  
 Mietfläche: 18.900 qm  
 Baujahr: 1992, 1994, 1995 und 1996

Bei der Immobilie handelte es sich um ein überregionales Einkaufszentrum, in dem Läden ansässig waren, die ihre Waren als so genannte „Fabrik-ab-Verkaufs-Läden“ (Factory-Outlet) betrieben. Das Objekt befand sich in unmittelbarer Nähe zur „Orlando Outlet World“. Während dort hochwertige Marken (u.a. Adidas, Nike) angeboten wurden, beherbergte „International Station“ exklusive Marken wie u.a. Ralph Polo, Osh Kosh, Lacoste. Das Einkaufszentrum wurde 1992 erbaut und aufgrund der hohen Nachfrage fortlaufend bis 1996 erweitert. Insgesamt verteilen sich so auf dem rund 71.100 qm großen Grundstück mehrere Gebäude mit einer Mietfläche von rund 18.900 qm und 779 Parkplätzen.

**GESAMTINVESTITION:**

31,6 Mio. USD  
 Vertriebszeitraum: 1994

**EIGENKAPITAL:**

17,6 Mio. USD  
 Der Komplementär der Fondsgesellschaft (General Partner) hielt 0,8 Mio. USD des Eigenkapitals.

**INVESTOREN:**

106

**FREMDKAPITAL:**

14 Mio. USD

**VERMIETUNGSQUOTE:**

81% zum Zeitpunkt des Verkaufs

**BETREIBER (VORMALS):**

BELZ Enterprises

**FONDSAUFFLÖSUNG:**

2005

**MITTLERE FONDSLAFZEIT:**

11 Jahre

<b>Gesamtausschüttung</b>	<b>190,30%</b>
davon laufende Ausschüttung	88,30%
davon Schlussaussschüttung	102,00%
<b>durchschnittliches Ergebnis p.a.</b>	<b>8,00%*</b>

\*) ohne Berücksichtigung des Agios und vor Steuern

## EINZELDARSTELLUNG DER AUFGELOSTEN FONDS

## Las Vegas Outlet World, Ltd.

**IMMOBILIE:**

Factory Outlet Center, Las Vegas, Nevada  
 Grundstücksfläche: 320.400 qm  
 Parkplätze: 2.830  
 Mietfläche: 54.230 qm  
 Baujahr: 1994 und 1996

Bei der Immobilie handelte es sich um ein überregionales Einkaufszentrum, in dem Geschäfte ansässig waren, die ihre Waren als so genannte „Fabrik-ab-Verkaufs-Läden“ (Factory-Outlet) betrieben. Im Jahr 1994 wurde die Factory Outlet World, Las Vegas (Name des Einkaufszentrums) eröffnet und wegen der hohen Nachfrage von Einzelhändlern im Jahr 1996 auf eine Mietfläche von rund 54.230 qm nahezu verdoppelt. Das Einkaufszentrum befand sich auf einem rund 320.440 qm großen Grundstück, das sehr verkehrsgünstig am „Las Vegas Boulevard“ belegen war. Von hier waren es nur wenige Autominuten zum „Interstate Highway 15“, der verkehrsreichsten Verbindung Nevadas. Besuchern des Einkaufszentrums standen mehr als 2.800 Parkplätze zur Verfügung.

**GESAMTINVESTITION:**

Mall I: 40,4 Mio. USD  
 Vertriebszeitraum: 1994  
 Mall II: 39,4 Mio. USD  
 Vertriebszeitraum: 1996

**EIGENKAPITAL:**

Mall I: 20,4 Mio. USD  
 Mall II: 20,4 Mio. USD  
 Der Komplementär der Fondsgesellschaft (General Partner) hielt 8,4 Mio. USD des Eigenkapitals.

**INVESTOREN:**

259

**FREMDKAPITAL:**

20 Mio. USD (Mall I)  
 19 Mio. USD (Mall II)

**VERMIETUNGSQUOTE:**

92% zum Zeitpunkt des Verkaufs

**BETREIBER (VORMALS):**

BELZ Enterprises

**FONDSAUFLÖSUNG:**

2003

**MITTLERE FONDSLAFZEIT:**

8 Jahre

<b>Gesamtausschüttung</b>	<b>208,97%</b>
davon laufende Ausschüttung	82,86%
davon Schlussaussschüttung	126,11%
<b>durchschnittliches Ergebnis p.a.</b>	<b>12,10%*</b>

\*) ohne Berücksichtigung des Agios und vor Steuern

## EINZELDARSTELLUNG DER AUFGELOSTEN FONDS

## Memphis Outlet World, Ltd.

**IMMOBILIE:**

Factory Outlet Center, Memphis, Tennessee  
 Grundstücksfläche: 139.100 qm  
 Parkplätze: 1.810  
 Mietfläche: 29.460 qm  
 Baujahr: 1980,1987 und 1995

Bei der Immobilie handelte es sich um ein überregionales Einkaufszentrum, in dem Geschäfte ansässig waren, die ihre Waren als so genannte „Fabrik-ab-Verkaufs-Läden“ (Factory-Outlet) betrieben. Im Jahr 1980 wurde die Belz Factory Outlet World, Memphis (Name des Einkaufszentrums) eröffnet und in den Jahren 1987 und 1995 erweitert.

Das Einkaufszentrum war auf einem rund 139.100 qm großen Grundstück belegen und umfasste eine Mietfläche von rund 29.460 qm. Das Objekt lag sehr verkehrsgünstig am „Interstate Highway 40“, einem Hauptzubringer zum Stadtzentrum von Memphis und einer bedeutenden Ost-West-Verbindung zu den Metropolen Jacksonville und Nashville, der Hauptstadt von Tennessee. Besuchern des Einkaufszentrums standen mehr als 1.800 Parkplätze zur Verfügung.

**GESAMTINVESTITION:**

20,7 Mio. USD  
 Vertriebszeitraum: 1995

**EIGENKAPITAL:**

10,96 Mio. USD  
 Der Komplementär der Fondsgesellschaft (General Partner) hielt 0,9 Mio. USD des Eigenkapitals.

**INVESTOREN:**

115

**FREMDKAPITAL:**

9,74 Mio. USD

**VERMIETUNGSQUOTE:**

82% zum Zeitpunkt des Verkaufs

**BETREIBER (VORMALS):**

BELZ Enterprises

**FONDSAUFLÖSUNG:**

2003

**MITTLERE FONDSLAFZEIT:**

8 Jahre

<b>Gesamtausschüttung</b>	<b>160,80%</b>
davon laufende Ausschüttung	72,00%
davon Schlussaussschüttung	88,80%
<b>durchschnittliches Ergebnis p.a.</b>	<b>7,60%*</b>

\*) ohne Berücksichtigung des Agios und vor Steuern

## EINZELDARSTELLUNG DER AUFGELOSTEN FONDS

## BVT/Welp Pigeon Forge, L.P.

**IMMOBILIE:**

Factory Outlet Center, Pigeon Forge, Tennessee  
 Grundstücksfläche: 142.000 qm  
 Parkplätze: 1.884  
 Mietfläche: 35.300 qm  
 Baujahr: 1980, 1987 und 1995

Bei der Immobilie handelte es sich um ein überregionales Einkaufszentrum, in dem Geschäfte ansässig waren, die ihre Waren als so genannte „Fabrik-ab-Verkaufs-Läden“ (Factory-Outlet) betrieben. Im Jahr 1980 wurde die Belz Factory Outlet World, Pigeon Forge (Name des Einkaufszentrums) eröffnet und fortlaufend erweitert. Das Einkaufszentrum war auf einem 142.000 qm großen Grundstück belegen und umfasste eine Mietfläche von rund 35.300 qm. Das Objekt lag am nördlichen Rand des Smoky Mountains Nationalpark. Neben diesem Einkaufszentrum befanden sich vier weitere Einkaufszentren in unmittelbarer Nähe. So war es üblich, dass täglich hunderte von Bussen insbesondere Touristen nach Pigeon Forge brachten.

**GESAMTINVESTITION:**

38,4 Mio. USD  
 Vertriebszeitraum: 1995 bis 1996

**EIGENKAPITAL:**

18,7 Mio. USD  
 Der Komplementär der Fondsgesellschaft (General Partner) war mit 0,3 Mio. USD am Eigenkapital beteiligt.

**INVESTOREN:**

188

**FREMDKAPITAL:**

19,7 Mio. USD

**VERMIETUNGSQUOTE:**

92% zum Zeitpunkt des Verkaufs

**BETREIBER (VORMALS):**

BELZ Enterprises

**FONDSAUFLÖSUNG:**

2007

**MITTLERE FONDSLAFZEIT:**

11 Jahre 6 Monate

<b>Gesamtausschüttung</b>	<b>161,56%</b>
davon laufende Ausschüttung	72,36%
davon Schlussaussschüttung	89,20%
<b>durchschnittliches Ergebnis p.a.</b>	<b>5,30%*</b>

\*) ohne Berücksichtigung des Agios und vor Steuern



## EINZELDARSTELLUNG DER AUFGELOSTEN FONDS

## Memphis Commons, Ltd.

**IMMOBILIE:**

Fachmarktcenter (Power Center),  
 Memphis, Tennessee  
 Grundstücksfläche: 133.500 qm  
 Parkplätze: 1.648  
 Mietfläche: 31.200 qm  
 Baujahr: 1980, 1987 und 1995

Bei der Immobilie handelte es sich um ein überregionales Fachmarktzentrum (in den USA werden solche Zentren als „Power-Center“ bezeichnet), in dem Geschäfte wie z.B. Target und Best Buy ansässig waren. Bei dem „Power Center“ handelte es sich um einen Fachmarkt mit rund 31.200 qm Mietfläche, die auf einem rund 133.500 qm großen Grundstück belegen waren. Das Objekt lag sehr verkehrsgünstig am „Interstate Highway 40“, einem Hauptzubringer zum Stadtzentrum von Memphis und einer bedeutenden Ost-West-Verbindung zu den Metropolen Jackson und Nashville, der Hauptstadt von Tennessee. Besuchern des Einkaufszentrums standen mehr als 1.600 Parkplätze zur Verfügung.

**GESAMTINVESTITION:**

37,9 Mio. USD  
 Vertriebszeitraum: 1997

**EIGENKAPITAL:**

18,9 Mio. USD  
 Der Komplementär der Fondsgesellschaft (General Partner) hielt 1,2 Mio. USD am Eigenkapital.

**INVESTOREN:**

195

**FREMDKAPITAL:**

19 Mio. USD

**VERMIETUNGSQUOTE:**

83% zum Zeitpunkt des Verkaufs

**BETREIBER (VORMALS):**

BELZ Invesco, L.P.

**FONDSAUFLÖSUNG:**

2006

**MITTLERE FONDSLAFZEIT:**

9 Jahre 9 Monate

<b>Gesamtausschüttung</b>	<b>178,00%</b>
davon laufende Ausschüttung	72,00%
davon Schlussaussschüttung	106,00%
<b>durchschnittliches Ergebnis p.a.</b>	<b>8,00%*</b>

\*) ohne Berücksichtigung des Agios und vor Steuern

## EINZELDARSTELLUNG DER AUFGELOSTEN FONDS

## 100 OAKS, L.P.

**IMMOBILIE:**

Factory Outlet Center, Power Center und Kinocenter,  
Nashville, Tennessee  
Grundstücksfläche: 212.000 qm  
Parkplätze: 3.506  
Mietfläche: 66.900 qm  
Baujahr: Ende der 60er Jahre – komplette  
Renovierung und Umbau Mitte der 90er Jahre

Bei der Immobilie handelte es sich um ein überregionales Einkaufszentrum, in dem Geschäfte ansässig waren, die ihre Waren als so genannte „Fabrik-ab-Verkaufs-Läden“ (Factory-Outlet) sowie als Fachmarktzentrum (in den USA werden solche Zentren als „Power-Center“ bezeichnet) betrieben. Zudem befand sich auf dem Gelände ein Kino. Ende der 1960er Jahre errichtet, wurde 100 Oaks (Name des Einkaufszentrums) in den 1990er Jahren umfassend renoviert und erweitert. Das Einkaufszentrum war auf einem rund 212.000 qm großen Grundstück belegen und umfasste eine Mietfläche von rund 66.900 qm. Das Objekt lag in den Außenbezirken der Metropole Nashville, der Hauptstadt des US-Bundesstaates Tennessee. Besuchern des Einkaufs- und Kinocenters standen mehr als 3.500 Parkplätze zur Verfügung.

**GESAMTINVESTITION:**

51,8 Mio. USD  
Vertriebszeitraum: 1998

**EIGENKAPITAL:**

24,3 Mio. USD  
Davon hielten:  
– 0,3 Mio. USD der General Partner der Fondsgesellschaft  
– 6 Mio. USD die 100 Oaks Associates, L.P., eine 100%ige Tochtergesellschaft des Managementpartners BELZ

**INVESTOREN:**

185

**FREMDKAPITAL:**

27,5 Mio. USD

**VERMIETUNGSQUOTE:**

73% zum Zeitpunkt des Verkaufs

**MANAGEMENTPARTNER (VORMALS):**

BELZ Enterprises

**FONDSAUFLÖSUNG:**

2006

**MITTLERE FONDSLAFZEIT:**

8 Jahre 9 Monate

<b>Gesamtausschüttung</b>	<b>171,95%</b>
davon laufende Ausschüttung	65,95%
davon Schlussaussschüttung	106,00%
<b>durchschnittliches Ergebnis p.a.</b>	<b>8,20%*)</b>

\*) ohne Berücksichtigung des Agios und vor Steuern

## EINZELDARSTELLUNG DER AUFGELOSTEN FONDS

## St. Augustine Outlet World, Ltd.

**IMMOBILIE:**

Factory Outlet Center, St. Augustine, Florida  
 Grundstücksfläche: 168.000 qm  
 Parkplätze: 1.800  
 Mietfläche: 23.100 qm  
 Baujahr: 1998

Bei der Immobilie handelte es sich um ein überregionales Einkaufszentrum, in dem Geschäfte ansässig waren, die ihre Waren als so genannte „Fabrik-ab-Verkaufs-Läden“ (Factory-Outlet) betrieben. Die St. Augustine Outlet World (Name des Einkaufszentrums) wurde im Jahr 1998 errichtet. Das Einkaufszentrum befand sich auf einem rund 168.000 qm großen Grundstück und umfasste eine Mietfläche von rund 23.100 qm. Das Objekt lag sehr verkehrsgünstig an dem „Interstate Highway 95“. Besuchern des Einkaufszentrums standen rund 1.800 Parkplätze zur Verfügung.

**GESAMTINVESTITION:**

45 Mio. USD  
 Vertriebszeitraum: 1998 bis 1999

**EIGENKAPITAL:**

21 Mio. USD  
 Davon hielt der Komplementär der Fondsgesellschaft (General Partner) 3 Mio. USD. Das Limited Partnerkapital betrug 18 Mio. USD.

**INVESTOREN:**

236

**FREMDKAPITAL:**

24 Mio. USD

**VERMIETUNGSQUOTE:**

85% zum Zeitpunkt des Verkaufs

**BETREIBER (VORMALS):**

BELZ Enterprises

**FONDSAUFFLÖSUNG:**

2006

**MITTLERE FONDSLAFZEIT:**

7 Jahre 3 Monate

<b>Gesamtausschüttung</b>	<b>151,20%</b>
davon laufende Ausschüttung	56,00%
davon Schlussaussschüttung	95,20%
<b>durchschnittliches Ergebnis p.a.</b>	<b>7,10%*</b>

\*) ohne Berücksichtigung des Agios und vor Steuern

## EINZELDARSTELLUNG DER AUFGELÖSTEN FONDS

## Triple Outlet World, Ltd.

**IMMOBILIE:**

Factory Outlet Center in drei Bundesstaaten:  
 Birch Run, Michigan – Williamsburg, Virginia – Hagerstown,  
 Maryland  
 Grundstücksfläche: 738.660 qm  
 Parkplätze: 9.080  
 Mietfläche: 137.800 qm  
 Baujahr: verschiedene Zeitpunkte hinsichtlich der jeweiligen  
 Objekte und der jeweiligen Erweiterungsbauten

Bei diesem Immobilien-Investment wurde in drei überregionale Einkaufszentren investiert, in denen Geschäfte ansässig waren, die ihre Waren als so genannte „Fabrik-ab-Verkaufsläden“ (Factory-Outlet) betrieben. Bei den drei Zentren handelte es sich um jeweils ein Factory Outlet Center in Birch Run, Michigan, Williamsburg, Virginia und Hagerstown, Maryland. Mehr als 300 Mieter in den drei Centern sorgten für eine große Diversifizierung. Die Grundstücke hatten eine Gesamtgröße von rund 738.660 qm, die Gesamtmietfläche betrug mehr als 137.000 qm. Die Anzahl der Parkplätze betrug mehr als 9.000. Die Investition in die Immobilien erfolgte zwischen November 1999 und Januar 2002.

**GESAMTINVESTITION:**

287 Mio. USD  
 Vertriebszeitraum: Die drei Objekte wurden einzeln und nacheinander zwischen November 1999 und Januar 2002 durch den Fonds erworben, weshalb sich der Vertrieb, d. h. die Einwerbung des benötigten Eigenkapitals, ebenfalls über diesen Zeitraum erstreckt hat.

**EIGENKAPITAL:**

136 Mio. USD  
 Davon hielten:  
 – 2,8 Mio. USD der General Partner (Komplementär der Fondsgesellschaft)  
 – 37,2 Mio. USD der Managementpartner Prime Retail, Inc.  
 Beide Eigenkapitaleinlagen standen nachrangig hinter dem Eigenkapital der Anleger in Höhe von insgesamt 96 Mio. USD.

**INVESTOREN:**

996

**FREMDKAPITAL:**

151 Mio. USD

**VERMIETUNGSQUOTE:**

93% zum Zeitpunkt des Verkaufs

**MANAGEMENTPARTNER (VORMALS):**

Prime Retail, Inc.

**FONDSAUFLÖSUNG:**

2006

**MITTLERE FONDSLAFZEIT:**

5 Jahre 3 Monate

<b>Gesamtausschüttung</b>	<b>181,70%</b>
davon laufende Ausschüttung	53,18%
davon Schlussaussschüttung	128,52%
<b>durchschnittliches Ergebnis p.a.</b>	<b>13,70%*</b>

\*) ohne Berücksichtigung des Agios und vor Steuern

## EINZELDARSTELLUNG DER AUFGELOSTEN FONDS

## Preston Ridge Centre, Ltd.

**IMMOBILIE:**

Überregionales Fachmarktzentrum (Power Center), Frisco, Großraum Dallas, Texas

Grundstücksfläche: 332.000 qm

Parkplätze: 2.800

Mietfläche: 68.230 qm

Baujahr: 2000 bis 2001

Bei der Immobilie handelte es sich um ein überregionales Fachmarktzentrum (in den USA werden solche Zentren als „Power-Center“ bezeichnet). Das Einkaufszentrum war auf einem rund 332.000 qm großen Grundstück in Frisco, Großraum Dallas, Texas, belegen und umfasste eine Mietfläche von rund 68.230 qm. Das Objekt lag sehr verkehrsgünstig und den Besuchern des Einkaufszentrums standen rund 2.800 Parkplätze zur Verfügung.

**GESAMTINVESTITION:**

130,15 Mio. USD

Vertriebszeitraum: September bis Dezember 2002

**EIGENKAPITAL:**

60,15 Mio. USD

Davon hielten:

- 2,4 Mio. USD der Komplementär der Fondsgesellschaft (General Partner)
- 13,25 Mio. USD ERT Development Corporation (Tochtergesellschaft des Managementpartners New Plan Excel Realty Trust, Inc.)
- 2,65 Mio. USD Prairie Ridge II, Ltd. (Tochtergesellschaft des Projektentwicklungsunternehmens, das die Immobilie entwickelt hat)

Die Eigenkapitaleinlagen dieser drei Gesellschaften standen nachrangig hinter dem Eigenkapital der Anleger in Höhe von insgesamt 41,85 Mio. USD

**INVESTOREN:**

458

**FREMDKAPITAL:**

70 Mio. USD

**VERMIETUNGSQUOTE:**

94,5% zum Zeitpunkt des Verkaufs

**MANAGEMENTPARTNER (VORMALS):**

New Plan Excel Realty Trust, Inc.

**FONDSAUFKLÖSUNG:**

2007

**MITTLERE FONDSLAFZEIT:**

4 Jahre 9 Monate

<b>Gesamtausschüttung</b>	<b>175,30%</b>
davon laufende Ausschüttung	34,00%
davon Schlussaussschüttung	141,30%
<b>durchschnittliches Ergebnis p.a.</b>	<b>15,50%*</b>

\*) ohne Berücksichtigung des Agios und vor Steuern

## EINZELDARSTELLUNG DER AUFGELOSTEN FONDS

## UST XI Dearborn, Ltd.

**IMMOBILIE:**

Class-A Bürogebäude in Chicago, Illinois  
 Grundstücksfläche: 6.200 qm  
 Tiefgaragenplätze: 200  
 Mietfläche: 142.750 qm  
 (133.900 qm Büro- und 8.850 qm Einzelhandelsfläche)  
 Baujahr: 2001 bis 2002  
 Fertigstellung: November 2002

Bei der Immobilie handelte es sich um ein Bürohochhaus im Central Business District von Chicago, an der Dearborn Street. Größter Mieter im Objekt war die Bank of America, insofern trug die Immobilie den Namen „Bank One Center“. Die Gesamtmietfläche betrug rund 142.750 qm, das Grundstück umfasste einen Straßenblock und betrug rund 6.200 qm. Im Erdgeschossbereich befanden sich rund 8.850 qm Einzelhandelsfläche, der Rest entfiel auf den Bürobereich. Die Immobilie wurde im Jahr 2002 fertiggestellt und bot, insbesondere in den oberen Stockwerken, einen beeindruckenden Ausblick auf die Skyline von Chicago und den Michigansee.

**GESAMTINVESTITION:**

460 Mio. USD  
 Vertriebszeitraum: September bis Dezember 2003

**EIGENKAPITAL:**

190 Mio. USD  
 Davon hielten:  
 – 4 Mio. USD der Komplementär der Fondsgesellschaft (General Partner)  
 – 49,8 Mio. USD der Managementpartner (Prime Group Realty Trust)  
 Beide Eigenkapitaleinlagen standen nachrangig hinter dem Eigenkapital der Anleger in Höhe von insgesamt 136,2 Mio. USD.

**INVESTOREN:**

1.465

**FREMDKAPITAL:**

270 Mio. USD

**VERMIETUNGSQUOTE:**

95% zum Zeitpunkt des Verkaufs

**MANAGEMENTPARTNER (VORMALS):**

Prime Group Realty Trust

**FONDSAUFLÖSUNG:**

2006

**MITTLERE FONDSLAFZEIT:**

4 Jahre 3 Monate

<b>Gesamtausschüttung</b>	<b>139,50%</b>
davon laufende Ausschüttung	18,00%
davon Schlussaussschüttung	121,50%
<b>durchschnittliches Ergebnis p.a.</b>	<b>12,80%*</b>

\*) ohne Berücksichtigung des Agios und vor Steuern

## EINZELDARSTELLUNG DER AUFGELOSTEN FONDS

## UST XII Aurora, Ltd.

**IMMOBILIE:**

Überregionales Fachmarktzentrum (Power Center), Aurora,  
Großraum Denver, Colorado  
Grundstücksfläche: 189.000 qm  
Parkplätze: 3.570  
Mietfläche: 43.300 qm  
Baujahr: 2002 (Fertigstellung)

Bei der Immobilie handelte es sich um ein überregionales Fachmarktzentrum (in den USA werden solche Zentren als „Power-Center“ bezeichnet). Das Objekt wurde in mehreren Abschnitten zwischen 1998 und 2002 erbaut und ist heute in der Metropolregion Denver unter dem Namen „Arapahoe Crossings“ bekannt. Das Einkaufszentrum war auf einem rund 189.000 qm großen Grundstück in Aurora, Großraum Denver, Colorado, belegen und umfasste eine Mietfläche von rund 43.300 qm. Das Objekt lag sehr verkehrsgünstig, den Besuchern des Einkaufszentrums standen 3.570 Parkplätze zur Verfügung.

**GESAMTINVESTITION:**

76 Mio. USD  
Vertriebszeitraum: August 2003 bis Juli 2004

**EIGENKAPITAL:**

26 Mio. USD

Davon hielten:

- 1 Mio. USD der Komplementär der Fondsgesellschaft (General Partner)
- 6,9 Mio. USD der Managementpartner (New Plan Excel Realty Trust)

Beide Eigenkapitaleinlagen standen nachrangig hinter dem Eigenkapital der Anleger in Höhe von insgesamt 18,1 Mio. USD.

**INVESTOREN:**

272

**FREMDKAPITAL:**

50 Mio. USD

**VERMIETUNGSQUOTE:**

95% zum Zeitpunkt des Verkaufs

**MANAGEMENTPARTNER (VORMALS):**

New Plan Excel Realty Trust  
Centro Properties Group  
Brixmor Properties Group

**FONDSAUFFLÖSUNG:**

2013

**MITTLERE FONDSLAFZEIT:**

9 Jahre 9 Monate

<b>Gesamtausschüttung</b>	<b>146,00%</b>
davon laufende Ausschüttung	66,00%
davon Schlussaussschüttung	80,00%
<b>durchschnittliches Ergebnis p.a.</b>	<b>4,70%*</b>

\*) ohne Berücksichtigung des Agios und vor Steuern

## EINZELDARSTELLUNG DER AUFGELOSTEN FONDS

## UST XV Madison, Ltd.

**IMMOBILIE:**

Class-A Bürogebäude in Chicago, Illinois

Grundstücksfläche: 15.658 qm

Tiefgaragenplätze: 55

Mietfläche: 135.420 qm (128.479 qm Büro- und 6.941 qm Einzelhandelsfläche)

Baujahr: 1987

Bei der Immobilie handelte es sich um ein Bürohochhaus im Central Business District von Chicago, an der Madison Street. Größter Mieter im Objekt war die Citibank, insofern trug die Immobilie den Namen „Citicorp Center“. Eine Besonderheit der Immobilie ist, dass sich direkt im Gebäude der Pendlerbahnhof „Ogilvie“ befindet. Die Gesamtmietfläche betrug rund 135.420 qm, das Grundstück umfasste einen Straßenblock und betrug rund 15.658 qm. Die Einzelhandelsflächen in Parterre und dem ersten Stockwerk betrug rund 6.941 qm, der Rest entfiel auf den Bürobereich. Die Immobilie wurde im Jahr 1987 nach den Vorstellungen des renommierten Architekten Helmut Jahn fertiggestellt und ist seither ein Wahrzeichen von Chicago - direkt am Chicago River gelegen.

**GESAMTINVESTITION:**

379,2 Mio. USD

Vertriebszeitraum: Juni 2005

**EIGENKAPITAL:**

134,2 Mio. USD

Davon hielten:

– 2,4 Mio. USD der Komplementär der Fondsgesellschaft (General Partner)

– 61,4 Mio. USD der Managementpartner (NACA – eine Tochtergesellschaft des General Electric Pension Trust)

Beide Eigenkapitaleinlagen standen nachrangig hinter dem Eigenkapital der Anleger in Höhe von insgesamt 70,4 Mio. USD.

**INVESTOREN:**

1.021

**FREMDKAPITAL:**

245 Mio. USD

**VERMIETUNGSQUOTE:**

93% zum Zeitpunkt des Verkaufs

**MANAGEMENTPARTNER (VORMALS):**

MB Real Estate

**FONDSAUFLÖSUNG:**

2013

**MITTLERE FONDSLAFZEIT:**

8 Jahre 6 Monate

<b>Gesamtausschüttung</b>	<b>128,75%</b>
davon laufende Ausschüttung	28,90%
davon Schlussaussschüttung	99,48%
<b>durchschnittliches Ergebnis p.a.</b>	<b>3,30%*</b>

\*) ohne Berücksichtigung des Agios und vor Steuern



## EINZELDARSTELLUNG DER AUFGELOSTEN FONDS

## UST XXI New Jersey, Ltd.

**IMMOBILIE:**

Projektentwicklungsfonds: Fünf Grundstücke in Weehawken, Hudson County, New Jersey, die unmittelbar am Hudson River gegenüber von Manhattan gelegen sind.  
Grundstücksfläche: 38.568 qm

Bei diesem Immobilien-Investment handelte es sich um insgesamt fünf Grundstücke, mit einer Gesamtgröße von 38.568 qm, die direkt am Hudson River, gegenüber von Manhattan, belegen sind. Für die Grundstücke existierten Baugenehmigungen zur Errichtung einer Vielzahl von Eigentumswohnungen und so genannter Stadthäuser. Die Lage der Grundstücke in Weehawken, New Jersey mit unverbaubarem Blick auf Manhattan ermöglichten dem US-Mitinvestor Lennar die Bebauung mit exklusiven und hochwertigen Wohnimmobilien. Bevor die ersten Einheiten gebaut wurden, zog der US-Partner sein Vorkaufsrecht und erwarb die Gesellschaftsanteile, in deren Besitz zuvor der Fonds UST XXI war.

**GESAMTINVESTITION:**

183,5 Mio. USD  
Vertriebszeitraum: November 2008 bis April 2010

**EIGENKAPITAL:**

183,5 Mio. USD  
Davon hielten:  
– 2,8 Mio. USD der Komplementär der Fondsgesellschaft (General Partner)  
– 90,1 Mio. USD der amerikanische Partner (Lennar Corporation)  
Beide Eigenkapitaleinlagen standen nachrangig hinter dem Eigenkapital der Anleger in Höhe von insgesamt 90,6 Mio. USD.

**INVESTOREN:**

1.095

**FREMDKAPITAL:**

0 Mio. USD

**MANAGEMENTPARTNER (VORMALS):**

Lennar Corporation

**FONDSAUFLÖSUNG:**

2013

**MITTLERE FONDSLAFZEIT:**

4 Jahre 3 Monate

<b>Gesamtausschüttung</b>	<b>151,00%</b>
davon laufende Ausschüttung	0,00%
davon Schlussaussschüttung	151,00%
<b>durchschnittliches Ergebnis p.a.</b>	<b>12,00%*)</b>

\*) ohne Berücksichtigung des Agios und vor Steuern

## EINZELDARSTELLUNG DER AUFGELÖSTEN FONDS

## UST XIV Hotel, Ltd.

**IMMOBILIE:**

„The Peabody Orlando“, Orlando, Florida  
 Grundstücksfläche: 92.800 qm  
 Parkplätze: 2.100  
 Mietfläche: 77.000 qm  
 Eröffnung: 1986

Bei diesem Investment handelte es sich um ein über die Stadtgrenzen von Orlando hinaus bekanntes 5-Sterne-Hotel, dem „Peabody Orlando“. Das Hotel lag direkt am zweitgrößten Messe- und Kongresszentrum der USA und wurde im Jahr 1985 errichtet. Die Fondsgesellschaft beteiligte sich 2004 mit 70% am Eigentum der Immobilie, da der ursprüngliche Alleineigentümer das Hotel um einen Erweiterungsbau und den Anbau von zusätzlichen Tagungsflächen erweitern musste, da die Nachfrage nach Zimmern und Hotelflächen in den Jahren zuvor deutlich gestiegen war. Mit insgesamt 1.630 Zimmern gehörte das Hotel zu den größten des Landes und wurde im Jahr 2014 an die Hyatt Gruppe veräußert. Im Jahr 2014 war diese Transaktion die größte in den USA mit mehr als 700 Mio. USD für eine Hotelimmobilie.

**GESAMTINVESTITION:**

672,21 Mio. USD  
 Vertriebszeitraum: August 2003 bis Juli 2004

**EIGENKAPITAL:**

267 Mio. USD  
 Davon hielten:  
 – 4,2 Mio. USD der Komplementär der Fondsgesellschaft (General Partner)  
 – 132,86 Mio. USD der Managementpartner (BELZ Partners, L.P.)  
 Beide Eigenkapitaleinlagen standen nachrangig hinter dem Eigenkapital der Anleger in Höhe von insgesamt 130,15 Mio. USD.

**INVESTOREN:**

1.538

**FREMDKAPITAL:**

405 Mio. USD

**VERMIETUNGSQUOTE:**

100% zum Zeitpunkt des Verkaufs

**MANAGEMENTPARTNER (VORMALS):**

BELZ Partners, L.P.

**FONDSAUFLÖSUNG:**

2013

**MITTLERE FONDSLAFZEIT:**

9 Jahre

<b>Gesamtausschüttung</b>	<b>187,00%</b>
davon laufende Ausschüttung	76,00%
davon Schlussaussschüttung	111,00%
<b>durchschnittliches Ergebnis p.a.</b>	<b>9,70%*</b>

\*) ohne Berücksichtigung des Agios und vor Steuern

## EINZELDARSTELLUNG DER AUFGELOSTEN FONDS

## UST XVI Victory Park, Ltd.

**IMMOBILIE:**

Projektentwicklung auf einem Teil des als „Victory Park“ bekannten Geländes in Dallas, Texas  
 Ursprünglich 8 Immobilienprojekte  
 Verschiedene Nutzungsarten, u.a. Büro, Einzelhandel, Wohnen und Hotel.

Bei diesem Immobilien-Investment handelte es sich um einen Teil einer Stadtentwicklung, die von dem amerikanischen Mitinvestor Hillwood seinerzeit in der Innenstadt von Dallas betrieben wurde. Nach der Fertigstellung der modernen Sport- und Veranstaltungsarena, dem American Airlines Center, mit einer Zuschauerkapazität von rund 20.000 Menschen, entwickelte dieses Immobilienunternehmen diverse Immobilien, insbesondere ein Hotel, mehrere Bürogebäude sowie mehrere Wohngebäude mit jeweils Einzel- und Restaurantflächen im Erdgeschoss. Im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise in den Jahren 2008 und 2009 geriet die Projektentwicklung „Victory Park“ im Frühjahr 2009 in erhebliche finanzielle Schwierigkeiten. Unter anderem wurde der amerikanische Partner Hillwood, der für das operative Geschäft der Projektentwicklung verantwortlich war, gegenüber verschiedenen Geschäftspartnern vertragsbrüchig, so dass die Gefahr bestand, dass Anleger unter Umständen sogar ihre gesamte Kapitaleinlage hätten verlieren können. Die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft konnte dies verhindern und eine Restrukturierung des Projekts einleiten. Insbesondere wurden die Immobilienprojekte durch finanzielle Hilfen des Gesellschafters der US Treuhand gerettet und in den Jahren 2016 und 2019 mit Gewinn für die deutschen Anleger veräußert.

**GESAMTINVESTITION:**

960,855 Mio. USD  
 Vertriebszeitraum: Januar 2006 bis Juli 2006

**EIGENKAPITAL:**

307,152 Mio. USD  
 Davon hielten:  
 – 5,0 Mio. USD der Komplementär der Fondsgesellschaft (General Partner)  
 – 67,8 Mio. USD der Managementpartner (Hillwood)  
 Beide Eigenkapitaleinlagen standen nachrangig hinter dem Eigenkapital der Anleger in Höhe von insgesamt 180 Mio. USD. Darüber hinaus hielten weitere US-Partner Eigenkapital in Höhe von insgesamt 54,352 Mio. USD (u.a. Hines).

**INVESTOREN:**

1.734

**FREMDKAPITAL:**

653,703 Mio. USD

**FONDSAUFLÖSUNG:**

2019

**MITTLERE FONDSLAFZEIT:**

13 Jahre 10 Monate

<b>Gesamtausschüttung</b>	<b>134,50%</b>
davon laufende Ausschüttung	22,50%
davon Schlussaussschüttung	112,00%
<b>durchschnittliches Ergebnis p.a.</b>	<b>2,50%*)</b>

\*) ohne Berücksichtigung des Agios und vor Steuern





# EINZELDARSTELLUNG FONDS IN DER BEWIRTSCHAFTUNG

## EINZELDARSTELLUNG FONDS IN DER BEWIRTSCHAFTUNG

### Fonds in Bewirtschaftung

Beteiligungsangebote der US Treuhand zeichnen sich dadurch aus, dass die Bewirtschaftung der Immobilienprojekte mit den bestmöglichen Partnern in den USA umgesetzt wird. Zudem wird in regelmäßigen Zeitabständen überprüft, inwieweit die Immobilien wirtschaftlich optimiert und veräußert werden können.

Von den insgesamt 20 bisher aufgelegten Beteiligungsangeboten der US Treuhand konnten bereits 16 Fonds ihre Immobilien veräußern und so die Auflösung der Fonds betrieben werden.

Aktuell befinden sich vier US Treuhand Fonds für Privatanleger in der Bewirtschaftung.

Bei drei US Treuhand Fonds handelt es sich um US-amerikanische Limited Partnerships: UST XVII Preferred Equity, Ltd., UST XVIII Investors, Ltd. und UST XIX 208 S. LaSalle, Ltd.

An den drei als US-amerikanische Limited Partnerships konzipierten Fonds (UST XVII, UST XVIII und UST XIX) sind rund 3.180 Anleger mit einem Eigenkapital in Höhe von rund 281 Mio. USD beteiligt. Auf Grund von Ausschüttungen und Immobilienverkäufen (die UST XVII und UST XVIII haben in einer Vielzahl von Immobilienprojekten investiert) sind bisher rund 102 Mio. USD an die Anleger zurückgeflossen, so dass mit Stand November 2020 noch rund 179 Mio. USD Eigenkapital gebunden sind.

Fonds	gesamtes Eigenkapital USD	davon Limited Partner (deutsche Anleger) Eigenkapital USD	Ausschüttungen bzw. Kapitalrückführungen USD	Ausschüttungen bzw. Kapitalrückführungen in Prozent	Fremdkapital USD	Gesamtinvestition USD
UST XVII Preferred Equity, Ltd.	155.158.333	117.175.000	59.271.802	50,584%	262.780.000	417.938.333
UST XVIII Investors, Ltd.	77.579.167	58.587.500	4.259.311	7,270%	131.390.000	208.969.167
UST XIX 208 S. LaSalle, Ltd.	138.500.000	105.500.000	39.035.000	37,000%	271.600.000	410.100.000
<b>Insgesamt</b>	<b>371.237.500</b>	<b>281.262.500</b>	<b>102.566.113</b>		<b>665.770.000</b>	<b>1.037.007.500</b>

Bei der UST XXIV Las Vegas GmbH & Co. geschlossene Investment KG handelt es sich um einen Alternativen Investmentfonds (AIF), der nach KAGB (Kapitalanlagegesetzbuch) (Hinweis: Seit 2013 sind Investmentvehikel dieser Art nach KAGB aufzulegen.) vollreguliert ist.

An dem vollregulierten UST XXIV haben sich 386 Anleger mit einem Eigenkapital in Höhe von knapp 27 Mio. USD beteiligt. Die prognostizierten Ausschüttungen für die Jahre 2018 und 2019 in Höhe von 5% (vor US-Steuern) an die Anleger sind erfolgt.

Investmentgesellschaft	gesamtes Eigenkapital USD	davon Eigenkapital deutscher Anleger USD	Fremdkapital USD	Gesamtinvestition USD	Ausschüttungen in Prozent
UST XXIV Las Vegas GmbH & Co. geschlossene Investment KG	30.703.000	26.953.000	37.000.000	67.703.000	für 2018: 2,5% (vor Steuern) für 2019: 5,0% (vor Steuern)
<b>Insgesamt</b>	<b>30.703.000</b>	<b>26.953.000</b>	<b>37.000.000</b>	<b>67.703.000</b>	

## EINZELDARSTELLUNG FONDS IN DER BEWIRTSCHAFTUNG



### UST XVII Preferred Equity, Ltd. und UST XVIII Investors, Ltd.

Bei diesen beiden Fonds handelt es sich um Beteiligungsangebote, deren Investitionsziele Projektentwicklungen in den USA waren (so genannte Projektentwicklungsfonds). Ziel solcher Investitionen ist die Erzielung hoher Renditen bei gleichzeitiger Inkaufnahme höherer Risiken.

Rechtlich waren die Fondsgesellschaften UST XVII Preferred Equity, Ltd. und UST XVIII Investors, Ltd. so konstruiert, dass privaten Investoren die Beteiligung an der Muttergesellschaft UST Joint Venture Opportunity I, L.P. ermöglicht wurde, an der auch das in Dallas beheimatete Projektentwicklungsunternehmen Hillwood beteiligt war. Beide Fonds wurden vor der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2007 aufgelegt und platziert.

Während der UST XVII ursprünglich in Bezug auf Ausschüttungen und Kapitalrückführungen vorrangig an der Muttergesellschaft beteiligt war, hielt der UST XVIII seine Beteiligung nachrangig. Im Rahmen eines Gesellschafterbeschlusses im Jahr 2013 wurde dieser Gesellschaftsvertrag der Muttergesellschaft mit mehrheitlicher Zustimmung der Anleger

geändert. So erhält die Fondsgesellschaft UST XVII (bisher 50%-Gesellschafterin der Muttergesellschaft) ab 2014 nun 65,5% von sämtlichen Ausschüttungen, die die Muttergesellschaft insgesamt an ihre Gesellschafter vornimmt. Die Fondsgesellschaft UST XVIII erhält ab 2014 gleichrangig zu allen anderen Gesellschaftern der Muttergesellschaft 25% von sämtlichen Ausschüttungen, die die Muttergesellschaft insgesamt an ihre Gesellschafter vornimmt. Der amerikanische Partner Hillwood ist im Jahr 2013 aus der Muttergesellschaft ausgeschieden.

Bisher hat die Fondsgesellschaft UST XVII Kapitalrückführungen in Höhe von insgesamt ca. 51% (bezogen auf die Nettokapitaleinlage, ohne Berücksichtigung des Agios und vor Steuern) an ihre Anleger vorgenommen. Anleger des UST XVIII haben bisher Kapitalrückführungen von ca. 7% (bezogen auf die Nettokapitaleinlage, ohne Berücksichtigung des Agios und vor Steuern) erhalten. Mit weiteren Kapitalrückführungen in 2021 und den Folgejahren wird gerechnet, da die Muttergesellschaft – wie bereits in den Vorjahren – den Verkauf der im Bestand gehaltenen Immobilienprojekte vorantreibt.

## EINZELDARSTELLUNG FONDS IN DER BEWIRTSCHAFTUNG



### UST XIX 208 S. LaSalle, Ltd.

Anleger beteiligten sich über die Fondsgesellschaft UST XIX 208 S. LaSalle, Ltd. an einem „Landmark Building“ im Central Business District von Chicago, das im Jahr 1916 erbaut wurde und zur damaligen Zeit das höchste Gebäude der Stadt war. Es handelte sich um ein Bürogebäude mit einer für Innenstadtlagen typischen Einzelhandelsflächennutzung im Erdgeschoss.

Rund zwei Drittel der verfügbaren Büroflächen wurden in den Jahren 2008 bis 2010 in Hotelflächen umgewandelt. Seit November 2010 betreibt die Hotelkette Marriott hierin das 5-Sterne-Luxushotel „JW Marriott Chicago“. Nachdem der amerikanische Partner seinen Verpflichtungen nicht vollumfänglich nachgekommen ist, hat dieser in der Muttergesellschaft jegliches Stimmrecht und jeglichen Einfluss auf die Geschäftsführung verloren. Mittlerweile ist die Fondsgesellschaft UST XIX zu 100% an der Immobilie beteiligt, der amerikanische Partner, RCP/208 S. LaSalle, LLC (ein Teil der „Prime Group“), ist nicht mehr nachrangiger Gesellschafter.

Bis zum Winter 2019/2020 erzielte das Hotel - im Vergleich zu Wettbewerbern am Standort Chicago - hohe Zimmerpreise und hohe Belegungszahlen (seit Inbetriebnahme des Hotels erreichten diese jährlich 70% und mehr). Mit der Corona-Krise im Frühjahr 2020 kam es zu massiven Verwerfungen auf dem Hotelmarkt in den USA und in Chicago - wie auch im Rest der Welt. Der Lockdown der US-Wirtschaft, abgesagte Kongresse und Messen und der Ausfall von privaten Reisen sorgten im weiteren Verlauf ab dem Frühjahr 2020 für einen Einbruch der Belegungszahlen. Aktuell ist nicht abschätzbar, wie sich die Pandemie und deren Folgen auf den weiteren Verlauf des Investments auswirken wird. Klar ist jedoch, dass bereits jetzt erhebliche wirtschaftliche Schäden für die Fondsgesellschaft entstanden sind. Die Zimmerauslastung lag in den vergangenen beiden Quartalen bei rund 10% und teilweise sogar darunter. Dieses Niveau ist für das Überleben des 5-Sterne-Luxus-Hotels zu wenig. Hier müssen sich die Kennzahlen deutlich verbessern.

Bisher haben Anleger Ausschüttungen bzw. Kapitalrückführungen (aus der Veräußerung des Büroimmobilienteils 2014) in Höhe von ca. 37% erhalten (bezogen auf die Nettokapitaleinlage, ohne Berücksichtigung des Agios und vor Steuern).



## EINZELDARSTELLUNG FONDS IN DER BEWIRTSCHAFTUNG



## UST XXIV Las Vegas GmbH & Co. geschlossene Investment KG

### IMMOBILIE:

Zwei halbkreis-förmig zueinander angeordnete Bürogebäude, Las Vegas, Nevada

Grundstücksfläche: 14.396 qm

Parkplätze: 451 Tiefgaragenplätze und 484 Außenparkplätze

Mietfläche: 17.374 qm

Baujahr: 2014

Der UST XXIV Las Vegas investiert in die moderne Class-A-Büroimmobilie „The Gramercy“ in Las Vegas, dem Wirtschaftszentrum des US-Bundesstaates Nevada. Las Vegas und das südliche Nevada wachsen seit Jahrzehnten dynamisch. So stieg die Bevölkerung der Metropolregion auf inzwischen mehr als 2,2 Mio. Menschen (Stand 2019).

Die Immobilie besteht aus zwei halbkreis-förmig zueinander angeordneten Gebäuden, die im Jahr 2014 fertig gestellt wurden. Die Immobilie besitzt eine Mietfläche von 17.374 qm und hat zudem eine zweigeschossige Tiefgarage mit 451 PKW-Stellplätzen. Das Grundstück ist 14.396 qm groß, hierauf befinden sich auch noch 484 Außenparkplätze.

Die Immobilie ist so konzipiert, dass sie eine flexible Nutzung des Gebäudes für bis zu 26 Mietparteien ermöglicht. Die Fondsimmobilie wurde im Jahr 2017 in der Kategorie „Büroimmobilie 100.000 bis 250.000 Quadratfuß“ mit dem prestigeträchtigen BOMA TOBY Award ausgezeichnet.

### GESAMTINVESTITION:

67,703 Mio. USD

### EIGENKAPITAL:

26,953 Mio. USD (UST XXIV Las Vegas GmbH & Co. geschlossene Investment KG)

3,75 Mio. USD (durch verschiedene Estein-Gesellschaften)

### FREMDKAPITAL:

37 Mio. USD

### VERMIETUNGSQUOTE:

99% (Stand November 2020)

### SONSTIGES:

Der UST XXIV ist ein vollregulierter AIF. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Fürstenrieder Straße 61, 80686 München, eingesetzt.

Als Verwahrstelle des UST XXIV fungiert die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main.

### laufende Ausschüttung

Jahr	Soll	Ist
2018	2,50% <sup>*)</sup>	2,50% <sup>*)</sup>
2019	5,00% <sup>*)</sup>	5,00% <sup>*)</sup>

<sup>\*)</sup> vor Steuern

## ZUM UNTERNEHMEN

## Angaben zu den beteiligten Unternehmen

Kontakt:	USt.-ID-Nummer:	Handelsregister Frankfurt:	Geschäftsführer:
US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH	DE185877102	HRB 120584	Volker Arndt
UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH	DE317596886	HRB 120598	Claus Schuler
US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH  Schaumainkai 85 60596 Frankfurt am Main Telefon +49 (0)69 6380 939-0 Telefax +49 (0)69 6380 939-29 info@ustreuhand.de www.ustreuhand.de	DE291668964	HRB 120586	Volker Arndt Erlaubnis nach § 34 f Abs. 1 S.1 GewO als Finanzanlagenvermittler, Bundesrepublik Deutschland, Registrierungs-Nr.: D-F-125-XJBL-19 (www.vermittlerregister.info), Zuständige Erlaubnis- und Aufsichtsbehörde sowie Berufskammer: IHK Frankfurt, Börsenplatz 4, 60313 Frankfurt am Main, Berufsrechtliche Regelungen: § 34 f GewO, FinVermV

## HINWEISE ZU ANLAGERISIKEN UND ZU IN DIESER FONDSÜBERSICHT ENTHALTENEN WERTENTWICKLUNGSANGABEN

### Hinweise zu Anlagerisiken

- Bei Investitionen in US-Immobilienfonds handelt es sich um unternehmerische Beteiligungen, die mit Risiken verbunden sind, die sich negativ auf das Anlageergebnis auswirken können. Zum Beispiel können Leerstände, Mietausfälle oder negative Wertentwicklungen der Immobilien zu niedrigeren als erwarteten Einnahmen und damit zu Verlusten bis hin zum Totalverlust führen.
- Bei den Fonds der US Treuhand handelt es sich um geschlossene Fonds. Eine Rückgabe von Anteilen vor Ablauf der Laufzeit ist ausgeschlossen. Die Anteile sind nur sehr eingeschränkt handelbar.
- Eine ausführliche Darstellung der mit der jeweiligen Beteiligung verbundenen Risiken enthält der Verkaufsprospekt des jeweiligen Fonds.

### Hinweise zu den in dieser Fondsübersicht enthaltenen Wertentwicklungsangaben

- Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine Entwicklung in der Zukunft.
- Die in dieser Fondsübersicht enthaltenen Wertentwicklungsangaben berücksichtigen nicht den einmalig bei Zeichnung des Fonds fälligen Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5% des Zeichnungsbetrags (Agio) und die vom Anleger im Einzelfall zu zahlenden Steuern.
- Alle Wertentwicklungsangaben sind in US-Dollar ausgewiesen. Bei den Fonds der US Treuhand handelt es sich um Geldanlagen in US-Dollar. Renditen können infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.
- Angaben zu annualisierten Renditen ergeben sich aus einer Gesamtschau laufender Ausschüttungen und jeweiliger Schlüsselausschüttungen nach Veräußerung der Fondsimmobilen. Laufende Ausschüttungen können erheblichen Schwankungen unterliegen.

