Schmidtner

FINANCE

EST. 2002

ZUVERLÄSSIG KOMPETENT AGIOFREI

Ihr Vermittler

Schmidtner GmbH
Postfach 62 04 40
D-22404 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 325 07 14 - 0
E-Mail: info@schmidtner-gmbh.de
Internet: www.schmidtner-gmbh.de

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

UST XXVII GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Prognose der Fondsgesellschaft UST XXVII bei ausschließlicher Anlage in die Büroimmobilie „Pinnacle Tower“

Jährliche Auszahlungen (Prognose)*	Verkaufserlös Basisszenario (Prognose)*	Ø Ergebnis pro Jahr (Prognose)*	Gesamtergebnis Basisszenario (Prognose)*
4,75% p.a. ab dem GJ 2027	ca. 149%	ca. 14,3% p.a.	ca. 169% Haltedauer 4¼ Jahre

Verkauf der Immobilie (Prognose)*	Mindestbeteiligung**	Kommanditkapital (Prognose)*	Annahmen:
31. Dezember 2030	USD 30.000 zzgl. 5% Ausgabeaufschlag (Agio)	ca. USD 44,0 Mio.	Beitritt Anleger und Einzahlung im September 2026 Ausschüttungsberechtigung ab Oktober 2026 Verkauf Immobilie Dezember 2030



Hinweis: Als erstes Anlageobjekt wurde die Büroimmobilie „Pinnacle Tower“ in der Metropolregion Dallas-Fort Worth für den Fonds identifiziert. Die Immobilie wurde für Rechnung einer zu diesem Zweck gegründeten US-Objektgesellschaft (UST Pinnacle Owner, LP) erworben. Die Anteile dieser Objektgesellschaft werden von der US-Portfoliogesellschaft (UST Pinnacle Investment, LP) gehalten. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses 2-Seiters (Juli 2026) werden die Anteile der Portfoliogesellschaft von der Estein-Gruppe (75%) und einem weiteren US-Investor (25%) gehalten. Der Fonds ist berechtigt bis zu 54% der Anteile der Portfoliogesellschaft zu übernehmen. Hiermit wird ab dem dritten Quartal 2026 gerechnet. Es besteht die Möglichkeit, dass der Fonds weitere Immobilien erwirbt.

*Sämtliche Prozentangaben verstehen sich vor Steuern. Sie beziehen sich auf die Kapitaleinlage des Anlegers ohne Berücksichtigung des Agios, mit Ausnahme des durchschnittlichen Ergebnisses pro Jahr in Höhe von 14,3%, welches sich auf die Summe aus der Kapitaleinlage und einem Agio in Höhe von 5% der Kapitaleinlage bezieht.
Es handelt sich hierbei um Prognosen, von denen sich deutliche Abweichungen bis hin zum finanziellen Verlust ergeben können und die keine verlässlichen Indikatoren für die künftige Wertentwicklung sind. Wie viel die Anleger tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt. Die prognostizierten Auszahlungen an die Gesellschafter verstehen sich vor Steuern. Fondswährung ist der US-Dollar. Renditen für die Anleger können aufgrund von Währungsschwankungen steigen oder sinken. Über das dargestellte Basisszenario hinaus sind weitere Szenarien möglich, die zu deutlich niedrigeren oder höheren Rückflüssen an die Anleger führen können.
Die dargestellten Prognosen gelten, soweit und solange der Fonds ausschließlich in die Büroimmobilie „Pinnacle Tower“ investiert ist. Die Gesamtprognosen für den Fonds könnten im Falle eines zukünftigen Erwerbs zusätzlicher Immobilien mit anderen Kennzahlen niedriger oder höher ausfallen.

**Mindestbeteiligung von USD 20.000 bei Vorliegen einer US-Steuernummer (ITIN).

CLASS-A-BÜROIMMOBILIE „PINNACLE TOWER“, DALLAS-FORT WORTH

- Zukunftsfähige Class-A-Büroimmobilie mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial
- Namhafte Mieter aus den Branchen Finanzdienstleistung, Versicherung und Professional Services
- Moderne Arbeitswelten mit umfangreichen Service- und Aufenthaltsangeboten
- Solide Kapitalstruktur mit institutionellen Investmentpartnern
- Etablierter Bürostandort in einer der wachstumsstärksten US-Metropolregionen
- LEED-Gold-zertifizierte Immobilie mit zeitgemäßen Nachhaltigkeitsstandards

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

Stufen zum Erfolg

- **Ergebnis** ✓ Das Basisszenario zeigt ein durchschnittliches Ergebnis von 14,3% p.a. (Prognose; deutliche Abweichungen möglich).
- **Exit-Strategie** ✓ Für den Verkauf wird im Basisszenario ein Verkaufsfaktor von 14,3 (entspricht einer Ankaufsrendite von 7%) angenommen.
- **Skin in the Game** ✓ Estein-Gruppe bleibt als Lead-Investor und Assetmanager zu mindestens 21% beteiligt. Damit haben Lead-Investor, Assetmanager und Anleger gleichgerichtete ökonomische Interessen. Ein weiterer US-Investor ist zu 25% beteiligt.
- **Liquidität** ✓ Konservative Ausschüttungspolitik sorgt für hohe Rücklagenbildung.
- **Finanzierung** ✓ Bei 6,45% p.a. bis 2030 festgeschriebene Finanzierung.
- **Bauqualität** ✓ LEED-Gold Zertifizierung; Energy-Star-Rating.
- **Mieterbonität** ✓ Namhafte Mieter wie GuideStone und New York Life; Vermietungsquote ca. 87%.
- **Ankaufspreis** ✓ Einkaufsfaktor von 13,5; Objektmiete rund 28% unterhalb der Marktmiete.
- **Lage, Lage, Lage** ✓ Metropolregion Dallas-Fort Worth ist eine der am schnellsten wachsenden Metropolregionen der USA; Objekt liegt an einer der meistbefahrenen Verkehrsadern der Metropole.







Risiken

Die unternehmerische Beteiligung an der UST XXVII ist mit Risiken verbunden. Nachfolgend auszugsweise die wesentlichen Risiken.

- Verlust der gesamten Kapitaleinlage und des Agios sowie der im Zusammenhang mit der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten (Totalverlustrisiko).
- Eingeschränkte Handelbarkeit/Veräußerbarkeit der unternehmerischen Beteiligung mit ggf. hohen Preisabschlägen (illiquide Anlage).
- Abweichungen von den prognostizierten Werten (niedrigere Mieten, geringerer Vermietungsstand) und dadurch geringere Auszahlungen sind möglich.
- Negative Wertentwicklung der US-Immobilien.
- Risiko der Wertminderung des US-Dollars gegenüber dem Euro.
- Risikohinweis: Eine ausführliche Darstellung der mit dieser Beteiligung verbundenen Risiken enthält der Verkaufsprospekt vom 02.06.2026 im Kapitel „Risiken“ auf den Seiten 36–58.

Chancen

Die unternehmerische Beteiligung an der UST XXVII ist mit Chancen verbunden. Nachfolgend auszugsweise einige besondere Chancen.

- Investitionsschwerpunkt in wachstumsstarken Metropolregionen insbesondere im Südosten der USA.
- Die Rahmendaten der Objekte können besser ausfallen als kalkuliert (höhere Mieten, besserer Vermietungsstand).
- Höhere als in den Prognosen angenommene Verkaufserlöse einzelner Objekte können zu einer höheren Gesamtauszahlung führen.
- Die Laufzeit kann bei aussichtsreichen Verkaufsoptionen kürzer ausfallen.
- Währungsdiversifikation für den deutschen Anleger und damit die Möglichkeit an Wertsteigerungen des US-Dollars gegenüber dem Euro zu partizipieren.

Wichtige Hinweise

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt des Fonds, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese sind in deutscher Sprache auf der Internetseite der US Treuhand unter www.ustreuhand.de kostenlos zum Download verfügbar. Der Fonds investiert mittelbar über Portfolio- und Objektgesellschaften in Immobilien in den USA. Die beworbene Anlage betrifft den Erwerb von Gesellschaftsanteilen und nicht den direkten Erwerb von Eigentumsrechten an den Immobilien. Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) des Fonds ist die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH mit Sitz in Hamburg. Diese Information wird von der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH mit Sitz in Frankfurt am Main erstellt, herausgegeben und verantwortet. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte kann in deutscher Sprache auf den Webseiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter https://www.hansainvest.de/de/unternehmen/compliance/compliance-details/zusammenfassung-der-anlegerrechte abgerufen werden. Dort sind auch Informationen zu im Falle etwaiger Rechtsstreitigkeiten zugänglichen Instrumenten der kollektiven Rechtsdurchsetzung zu finden. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann jederzeit beschließen den Vertrieb des Fonds zu widerrufen. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt einer Besteuerung, die von der persönlichen Situation jedes Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann.