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

Werbung

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

Class-A Büroimmobilie in der Metropolregion Dallas-Fort Worth



UST XXVII

Objektinformation „Pinnacle Tower“

UST XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Stand: Juli 2026

INHALTSVERZEICHNIS

Objektinformation UST XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment KG

KENNZAHLEN DES FONDS UST XXVII 3

USA – FUNDAMENTALE DATEN 4 – 8

STANDORT DER BÜROIMMOBILIE DES UST XXVII 9 – 11

DIE CLASS-A-BÜROIMMOBILIE „PINNACLE TOWER“ IN DER METROPOLREGION DALLAS-FORT WORTH 12

HIGHLIGHTS „PINNACLE TOWER“, DALLAS-FORT WORTH 13

MIETER „PINNACLE TOWER“, DALLAS-FORT WORTH 14 – 15

IMPRESSIONEN „PINNACLE TOWER“, DALLAS-FORT WORTH 16 – 18

LAGE DER BÜROIMMOBILIE „PINNACLE TOWER“, DALLAS-FORT WORTH 19 – 20

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DER PORTFOLIOGESELLSCHAFT 21

PROGNOSERECHNUNG FÜR DEN UST XXVII 22 – 23

GEMEINSAM INVESTIEREN 24

US TREUHAND – EINE AMERIKANISCH-DEUTSCHE ERFOLGSGESCHICHTE 25

RISIKOHINWEISE 26

IMPRESSUM/HINWEISE/KONTAKT 27

Dies ist eine Marketing-Anzeige für den geschlossenen Publikums-AIF UST XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend auch „Fonds“). Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt des Fonds, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

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 dieser Objektinformation (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.

Nachfolgend soll die Büroimmobilie, ihre Lage und der Investmentansatz vorgestellt werden.

Dieses Investment bietet Chancen, jedoch birgt es auch Risiken. Bitte beachten Sie dazu die Risikohinweise auf Seite 26 dieser Objektinformation und im Verkaufsprospekt vom 02.06.2026 im Kapitel 7 „Risiken“ auf den Seiten 36–58.

Definition „Anleger“: Anleger wird als Generisches Maskulinum verwendet und meint sämtliche Geschlechter.

Hinweis: Diese Information wird von der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH mit Sitz in Frankfurt am Main erstellt, herausgegeben und verantwortet.

KENNZAHLEN DES FONDS UST XXVII BEI AUSSCHLIESSLICHER ANLAGE IN DIE BÜROIMMOBILIE „PINNACLE TOWER“

JÄHRLICHE AUSZAHLUNGEN
(Prognose)*

4,75% p.a. ab dem GJ 2027

MINDEST-BETEILIGUNG**

USD 30.000
zzgl. 5% Ausgabeaufschlag (Agio)

Ø ERGEBNIS PRO JAHR
(Prognose)*

ca. 14,3%

KOMMANDIT-KAPITAL
(Prognose)*

ca. USD 44,0 Mio.

VERKAUFSERLÖS BASISSZENARIO
(Prognose)*

ca. 149%

VERKAUF DER IMMOBILIE
(Prognose)*

31. Dezember 2030

GESAMTERGEBNIS BASISSZENARIO
(Prognose)*

ca. 169%

berechnete Haltedauer: 4¼ Jahre, Beitritt Anleger und Einzahlung im September 2026, Ausschüttungsberechtigung ab Oktober 2026 Verkauf der Immobilie im Dezember 2030

*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)

Dieses Investment bietet Chancen, jedoch birgt es auch typische Risiken. Bitte beachten Sie dazu die Risikohinweise auf Seite 26 dieser Objektinformation und im Verkaufsprospekt vom 02.06.2026, Kapitel 7 „Risiken“ auf den Seiten 36–58.

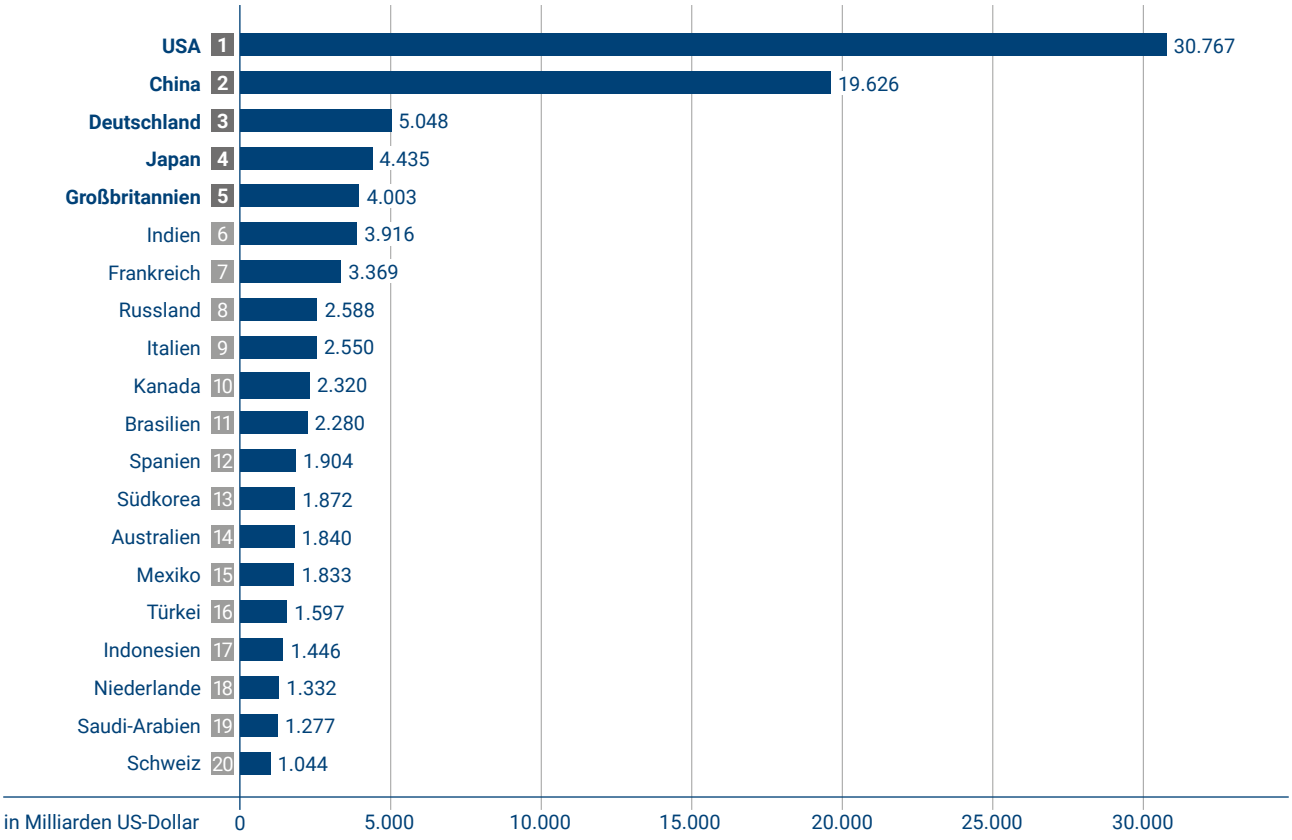
USA – FUNDAMENTALE DATEN

Die größten Volkswirtschaften weltweit nach Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2025

(in Milliarden US-Dollar)

Das Bruttoinlandsprodukt bezeichnet den Wert aller Waren und Dienstleistungen, die in einem Jahr innerhalb der Landesgrenzen einer Volkswirtschaft produziert werden. Das weltweite BIP lag im Jahr 2025 bei rund USD 118.180 Mrd. Nachfolgend sind die 20 größten Volkswirtschaften nach der Summe des BIPs aufgeführt. Diese Größenvergleiche zeigen eindrucksvoll, dass die USA die größte Volkswirtschaft sind. Mit ihrem BIP von USD 30.767 Mrd. liegen sie weit vor China und sind dreimal so groß wie Deutschland und Japan zusammen, die auf den Plätzen drei und vier folgen. Mit Stand 2025 vereinen die USA mehr als 26% des weltweit erwirtschafteten BIP.

Als Währung der dominierenden Volkswirtschaft wird auch dem amtlichen und gesetzlichen Zahlungsmittel der Vereinigten Staaten von Amerika, dem US-Dollar, eine herausragende Rolle zuteil. Als internationale Reservewährung ist der US-Dollar mit rund 57% der weltweit gehaltenen Devisenreserven führend. Der Euro hat hierbei lediglich einen Anteil von rund 20%.



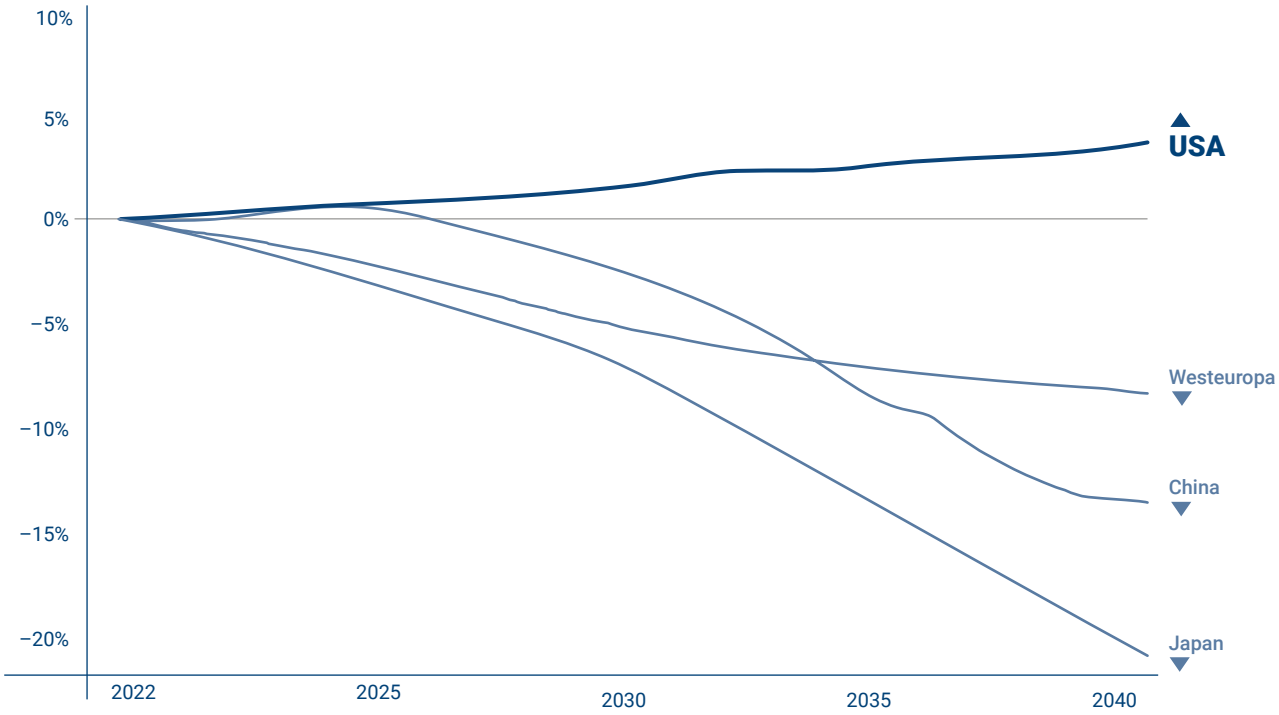
Quelle: IMF World Economic Outlook 2025

Die USA verfügen über eine breit diversifizierte Volkswirtschaft und zählen zu den weltweit führenden Innovationsstandorten. Ihre Bedeutung als Technologie-, Forschungs- und Finanzzentrum wird durch hohe Investitionen in Zukunftstechnologien, renommierte Hochschulen sowie die Rolle des US-Dollars als internationale Leit- und Reservewährung gestützt.

Neben diesen strukturellen Stärken spielt die demografische Entwicklung eine wichtige Rolle für das langfristige Wirtschaftswachstum. Die zukünftige Produktion von Waren und Dienstleistungen hängt maßgeblich von der Zahl der Menschen im erwerbsfähigen Alter ab. Während viele Industriestaaten von einer alternden Bevölkerung und einem Rückgang der Erwerbsbevölkerung betroffen sind, weisen die USA weiterhin eine vergleichsweise günstige demografische Entwicklung auf.

Die Entwicklung der erwerbsfähigen Personen zwischen 2022 und 2040

Die nachfolgende Grafik zeigt die von den Vereinten Nationen prognostizierte Entwicklung der erwerbsfähigen Bevölkerung bis 2040. Während für die USA ein weiterer Anstieg von rund 5% erwartet wird, wird für Westeuropa ein Rückgang von mehr als 5%, für China von mehr als 10% und für Japan sogar von mehr als 20% prognostiziert. Dies kann langfristig Auswirkungen auf Arbeitskräfteangebot, Wirtschaftswachstum und Unternehmensentwicklung haben.



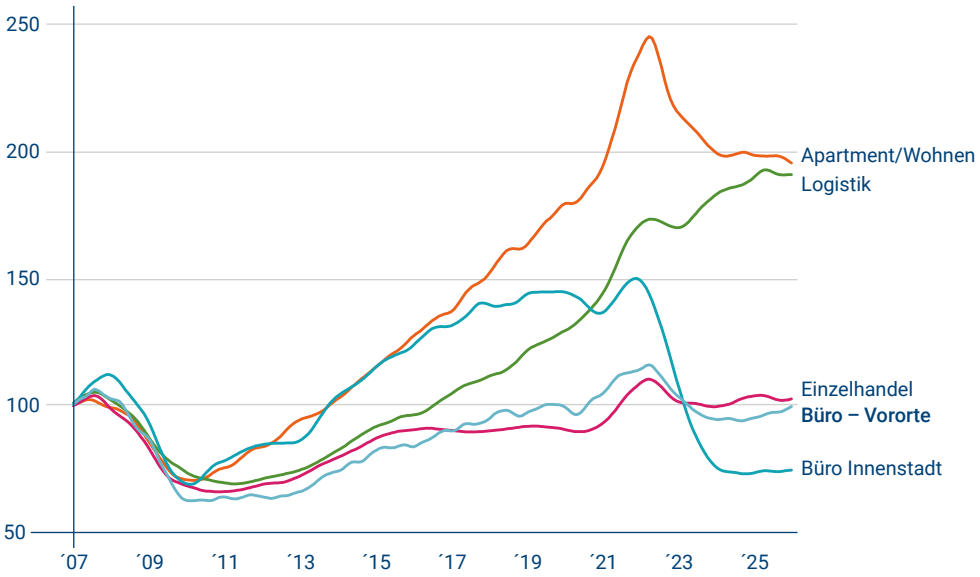
Quelle: United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2022)

Die strukturellen Stärken der USA spiegeln sich auch im Immobilienmarkt wider. Als größter institutioneller Immobilienmarkt der Welt bietet er Investoren eine hohe Markttransparenz, Liquidität und Diversifikation über verschiedene Regionen und Nutzungsarten hinweg. Die Preisentwicklung von Immobilien unterliegt dabei zyklischen Schwankungen, die sowohl durch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung als auch durch das Zinsumfeld beeinflusst werden. Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Immobilienpreise in den USA seit 2006 und verdeutlicht die unterschiedlichen Marktzyklen einzelner Nutzungsarten.

Die Finanz- und Immobilienkrise 2008/2009 führte über alle Nutzungsarten hinweg zu deutlichen Preisrückgängen. In der anschließenden Niedrigzinsphase bis 2022 stiegen die Immobilienwerte, insbesondere in den Segmenten Wohnen und Logistik, deutlich an. Mit der Zinswende der US-Notenbank setzte ab 2022 eine Marktanpassung ein, von der Büroimmobilien besonders betroffen waren. Neben höheren Finanzierungskosten wirkten sich hier Veränderungen der Flächennachfrage infolge der Corona-Pandemie aus.

Preisentwicklung von US-Immobilien nach unterschiedlichen Nutzungsarten zwischen Dezember 2006 und Mai 2026:

Die Preisentwicklung US-amerikanischer Immobilien unterliegt zyklischen Schwankungen. Der nachfolgende Chart zeigt diese Preisentwicklung für die verschiedenen Nutzungsarten zwischen Dezember 2006 und Mai 2026. Zur Vergleichbarkeit sind die Indices im Dezember 2006 auf 100 gesetzt worden.



Quelle: MSCI RCA CPPI US Commercial Property Price Indexes

Seit 2024 zeichnet sich bei US-Büroimmobilien eine Preisstabilisierung ab. Büroimmobilien in den Vororten haben auf Jahressicht mit einem Zuwachs von 4,6% sogar den größten Zugewinn unter allen Nutzungsarten.

Innerhalb des Büroimmobilienmarktes zeigen sich erhebliche Unterschiede bei der Preisentwicklung in den einzelnen Regionen und Teilmärkten. Preistreiber können hierbei u.a. der Bestand, die Neubautätigkeit, das demografische Wachstum und die Ansiedlung von Unternehmen in der jeweiligen Region sein. Für eine Beurteilung einer Büroimmobilieninvestition sind diese sogenannten Standortfaktoren von entscheidender Bedeutung.

MSCI Immobilienpreisindex USA

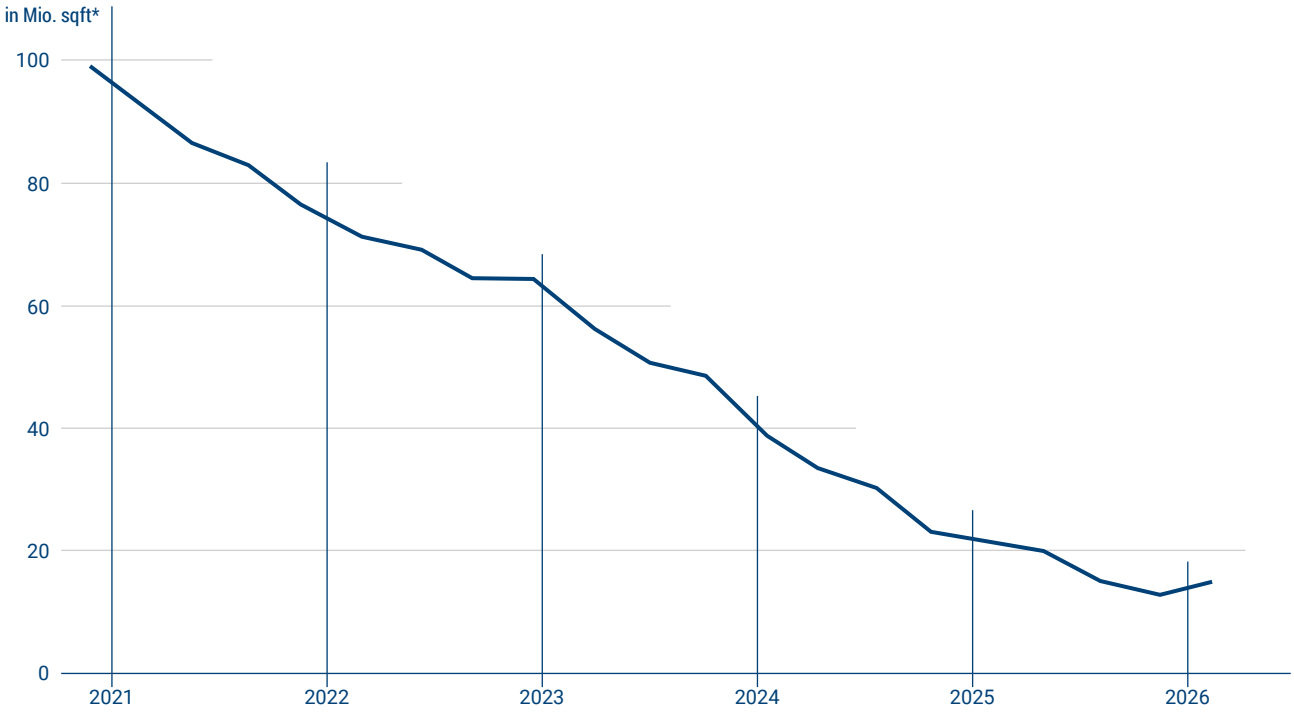
	1 Jahr	3 Jahre
Alle Nutzungsarten	1,60%	0,90%
Büro	4,10%	-8,30%
Büro – Innenstädte	1,40%	-28,90%
Büro – Vororte	**4,60%**	**-3,20%**
Wohnen	-1,50%	-8,70%
Einzelhandel	-1,10%	1,30%
Industrie & Logistik	0,50%	12,10%

Flächenknappheit als Werttreiber

Untersuchungen des Immobilienmaklerhauses Jones Lang LaSalle (JLL) deuten auf ein anhaltendes Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage bei hochwertigen, nachhaltigen und mit umfangreichen Annehmlichkeiten ausgestatteten Büroflächen in den USA hin. Da die Zahl der Baubeginne historische Tiefststände erreicht und die Büropräsenz sich auf einem höheren Niveau stabilisiert hat, führt die „Flucht in die Qualität" zu einem Mangel an erstklassigen Objekten.

Als einen Grund für die Flächenknappheit gilt das aktuelle Rekordtief bei der Zahl der Baubeginne. In einer im ersten Quartal 2026 veröffentlichten Studie des Immobilienmaklerhauses CB Richard Ellis (CBRE) kommen die Autoren zu dem Schluss, dass nur noch rund 1,5 Mio. Quadratmeter Büroflächen im Bau sind. Dies ist der niedrigste Wert seit Beginn der Aufzeichnungen im Jahr 1990 und entspricht gegenüber dem Jahr 2020 einem Rückgang von rund 87%.

Starker Rückgang von im Bau befindlichen Büroflächen 2021–2026



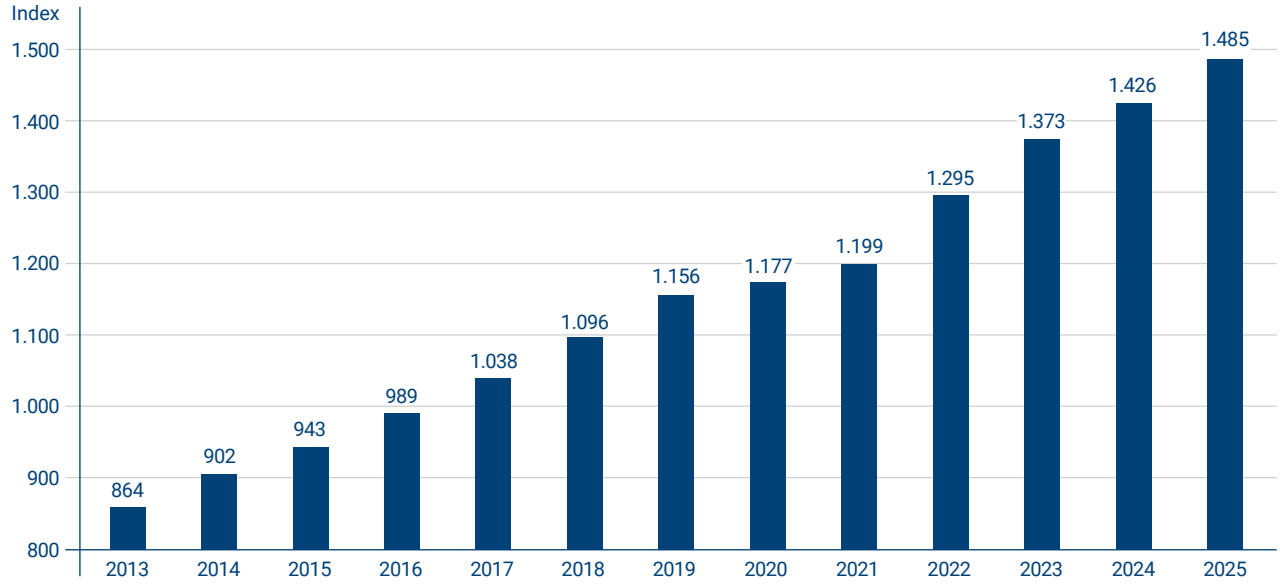
Quelle: CBRE Research, Q1 2026

**1 sqft. (Quadratfuß) entspricht 0,092903 qm (Quadratmeter) bzw. 1 qm entspricht 10,764 sqft.*

US-Baukostenindex

Der vielbeachtete Turner Building Cost Index, der auf realen Projektdaten von Turner Construction basiert, zeigt für die vergangenen zehn Jahre einen Anstieg der Baukosten für Bürogebäude und Gebäude, die nicht wohnwirtschaftlich genutzt werden um rund 57%. In Verbindung mit dem deutlichen Zinsanstieg seit 2022 hat dies die Wirtschaftlichkeit vieler Neubauprojekte erheblich verschlechtert und die Entwicklung neuer Büroimmobilien deutlich gebremst.

Turner Building Cost Index – jährlicher Durchschnitt (2013–2025)



Quelle: Turner Construction Company, Cost Index Q1 2026

Die „Flucht in die Qualität"*

Seit 2020 haben ältere Büroimmobilien in den USA über 37,2 Millionen Quadratmeter Flächennutzung verloren, während zuletzt errichtete Büroflächen fast 13,9 Millionen Quadratmeter hinzugewonnen haben. Büronutzer haben zwar Mietflächen insgesamt reduziert und konzentrieren sich auf weniger, dafür qualitativ hochwertigere und besser gelegene Standorte.

Überalterung von Büroflächen

JLL schätzt, dass ein erheblicher Teil der US-Büroflächen umfangreiche Investitionen erfordern wird, um langfristig als moderne Arbeitsstätte wettbewerbsfähig zu bleiben. Gleichzeitig wird erwartet, dass zahlreiche ältere Objekte durch Abriss oder Umwandlung in Wohnimmobilien dauerhaft vom Büromarkt verschwinden.

Die Büromarktdaten von JLL für das erste Quartal 2026 bestätigen diese Entwicklung. Die Vermietungsaktivität stieg gegenüber dem Vorjahresquartal um 7,6% und lag auf Sicht der vergangenen zwölf Monate 3,7% über dem Vorjahresniveau. Der Nettoflächenumsatz blieb das dritte Quartal in Folge positiv.

Gleichzeitig verringerte sich der gesamte Flächenbestand im ersten Quartal um rund 836.000 Quadratmeter und liegt damit inzwischen mehr als 2,32 Millionen Quadratmeter unter dem Höchststand des vierten Quartals 2023.

Transaktionsvolumen auf dem US-Büromarkt

Das Transaktionsvolumen von Einzelobjektverkäufen erreichte im ersten Quartal 2026 11,5 Milliarden US-Dollar. Dies ist der höchste Wert für ein erstes Quartal seit 2020 und entspricht einem Anstieg von 40% gegenüber dem ersten Quartal 2025 sowie von 38% gegenüber dem Vorjahr 2024.

Diese Entwicklung stärkt die Marktposition qualitativ hochwertiger Büroimmobilien im Bestand erheblich. Während kaum neue Büroflächen entstehen und bestehende Flächen durch Abriss oder Umwandlung vom Markt verschwinden, bleibt die Nachfrage nach modernen Büroimmobilien in attraktiven Lagen stabil.

**https://www.jll.com/en-de/guides/the-flight-to-quality-real-estate-takes-off*

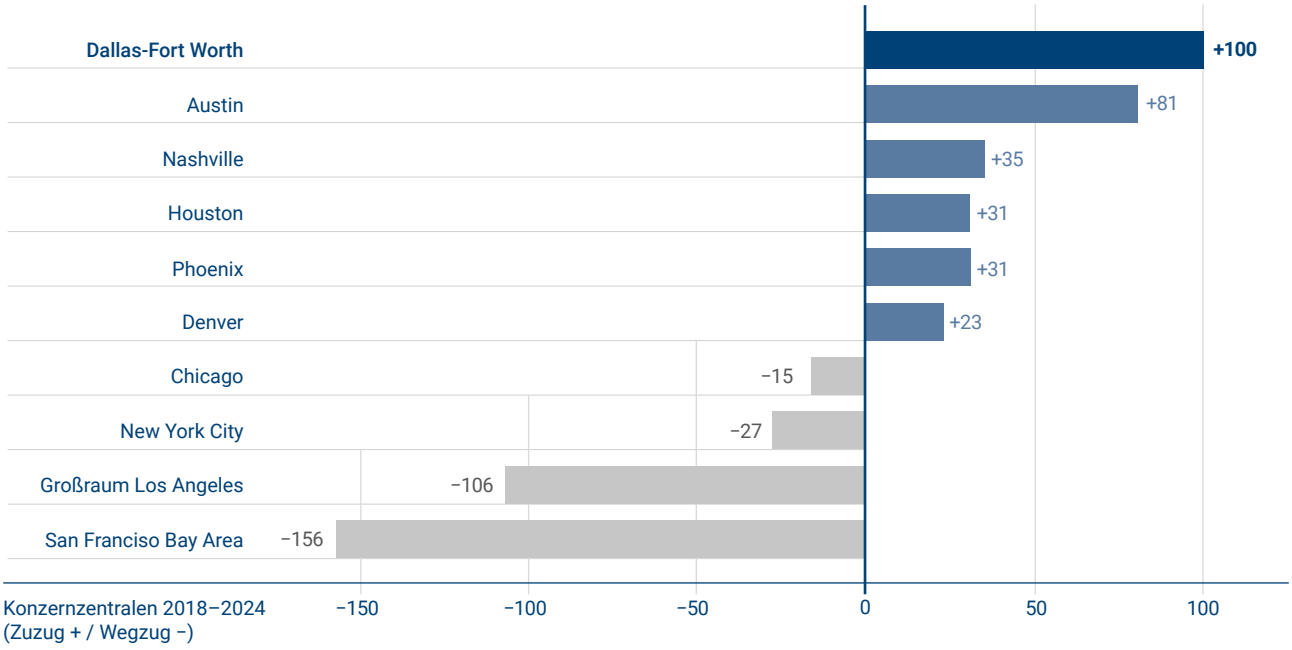
STANDORT DER BÜROIMMOBILIE DES UST XXVII

Bundesstaat Texas

Texas zählt seit Jahren zu den attraktivsten Unternehmensstandorten der USA. Wesentliche Gründe hierfür sind die fehlende bundeseinzelstaatliche Einkommensteuer, ein vergleichsweise unternehmensfreundliches Steuer- und Regulierungsumfeld sowie niedrigere Lebenshaltungs- und Energiekosten als in vielen anderen Wirtschaftsmetropolen der Vereinigten Staaten. Für Unternehmen und Beschäftigte ergeben sich daraus wirtschaftliche Vorteile, die Standortentscheidungen beeinflussen können.

Die Auswirkungen dieser Entwicklung zeigen sich u.a. bei den Verlagerungen von Unternehmenszentralen. Während zahlreiche Wirtschaftsstandorte in den vergangenen Jahren hier verloren haben, entfällt ein erheblicher Teil der Neuansiedlungen auf texanische Metropolregionen. Mit Dallas-Fort Worth, Austin und Houston befinden sich gleich drei der erfolgreichsten Standorte für Unternehmensansiedlungen in Texas. Dallas-Fort Worth nimmt dabei mit 100 Neuansiedlungen die Spitzenposition ein.

Konzernzentralen gehen verstärkt nach Texas – Dallas-Fort Worth ist Nr. 1



Quelle: CBRE Americas Consulting / Visual Capitalist (561 Verlagerungsankündigungen); 2018–2024. Gewinner=Zuzug, Verlierer=Wegzug von Hauptsitzen

Mit einer Wirtschaftsleistung von rund USD 2,7 Billionen gehört Texas zu den bedeutendsten Wirtschaftsräumen weltweit. Wäre Texas ein eigenständiger Staat, entspräche seine Wirtschaftsleistung der achtgrößten Volkswirtschaft der Welt.

Bemerkenswert ist die Dynamik dieses Wachstums. In den vergangenen zehn Jahren legte die texanische Wirtschaft um rund USD 1,1 Billionen zu; dies entspricht einem Wachstum von rund 70%. Alleine dieser Zuwachs ist höher, als die heutige Wirtschaftsleistung der Schweiz. Das Zusammenspiel aus Unternehmensansiedlungen, Investitionen und Bevölkerungszuwachs hat Texas damit zu einem der wachstumsstärksten Wirtschaftsstandorte Nordamerikas gemacht.

Die Metropolregion Dallas-Fort Worth

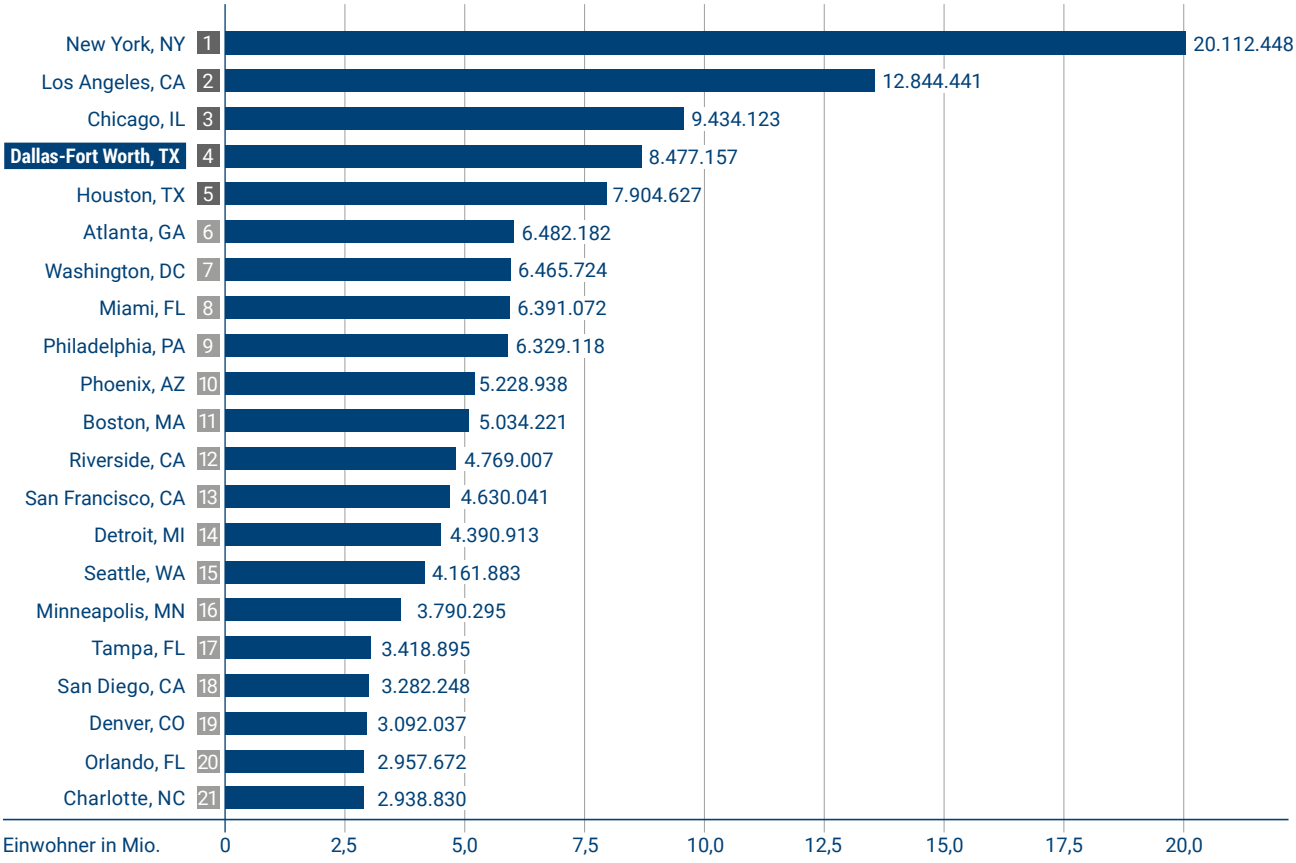
Dallas-Fort Worth ist mit rund 8,5 Millionen Einwohnern die viertgrößte Metropolregion der USA. Zwischen 2015 und 2025 ist die Bevölkerung von rund 7,2 Millionen auf rund 8,5 Millionen Einwohner gewachsen. Das entspricht einem Zuwachs von etwa 1,3 Millionen Menschen und damit fast der Einwohnerzahl Münchens. Parallel dazu entstanden in der Region mehr als 1,065 Millionen zusätzliche Arbeitsplätze. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2025 mit 3,6% unter dem US-Durchschnitt.

Das Wachstum wird durch mehrere Faktoren getragen. Die Bevölkerung ist mit einem Medianalter von 35,8 Jahren jünger als der US-Durchschnitt, das Medianhaushaltseinkommen liegt über dem landesweiten Vergleichswert, während die Lebenshaltungskosten nahe am US-Durchschnitt bleiben.

Im Vergleich zu Standorten wie New York ist Dallas-Fort Worth damit für Unternehmen und Beschäftigte deutlich kostengünstiger. Diese Kombination aus Arbeitsmarkt, Einkommen, Kostenstruktur und Lebensqualität unterstützt die weitere Zuwanderung von Unternehmen und Fachkräften.

Zahlreiche große Unternehmen sind bereits in der Metropolregion vertreten. Insgesamt haben 24 der Fortune-500 Unternehmen ihre Unternehmenszentrale in Dallas-Fort Worth. Dazu zählen unter anderem American Airlines, AT&T und Texas Instruments. Mehr als 100.000 Unternehmen sind in der Metropolregion tätig, darunter eine Vielzahl von Technologieunternehmen, Finanzdienstleistern, Kanzleien und Unternehmen aus vielen anderen Branchen.

USA: Bevölkerung der 21 größten Metropolregionen in den USA im Jahr 2025
(nach Einwohnern)



Quelle: Statista 2025

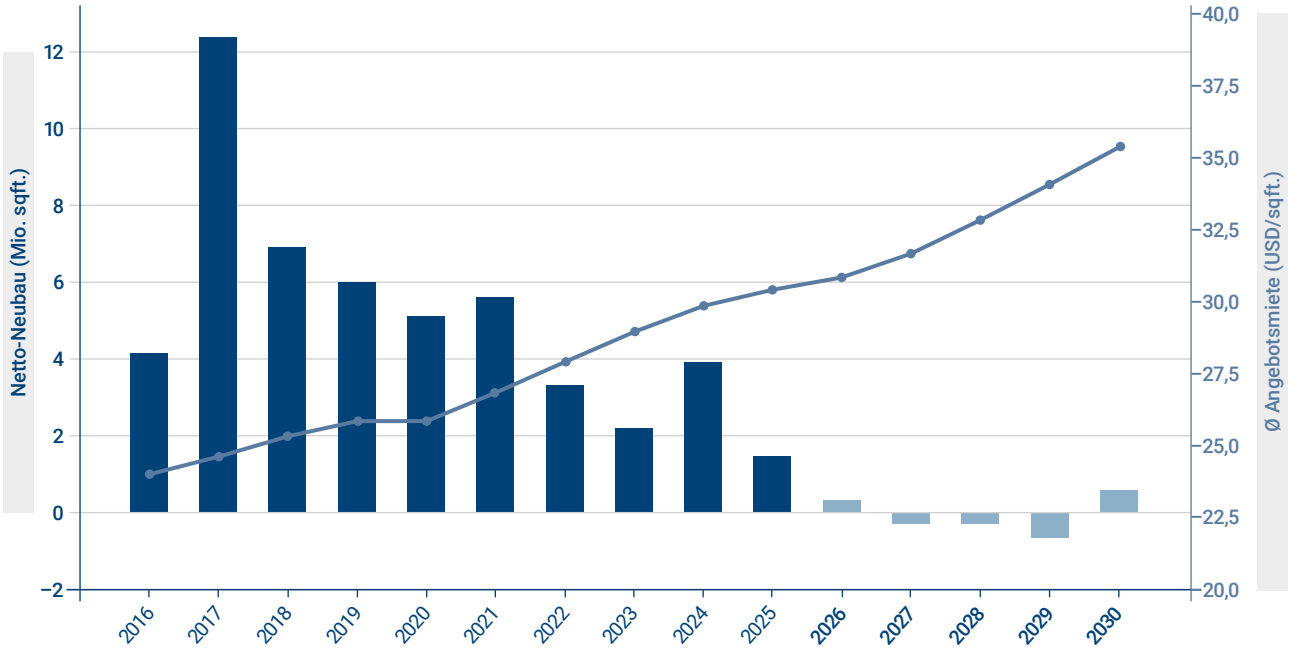
Die zunehmende Bedeutung von Dallas zeigt sich besonders im Finanzsektor. In Texas arbeiten inzwischen mehr Menschen im Finanzbereich als im Bundesstaat New York. Mit der Texas Stock Exchange wurde im ersten Quartal 2026 die erste US-Wertpapierbörse in Dallas eröffnet. Zugleich bauen große Finanzunternehmen ihre Präsenz in der Region aus. Goldman Sachs errichtet einen neuen Campus für mehr als 5.000 Beschäftigte, Wells Fargo investiert ebenfalls in einen neuen Unternehmensstandort.

Diese Entwicklung ist für den Büromarkt relevant. Hochqualifizierte Arbeitsplätze in Finanzdienstleistungen, Beratung und Unternehmensservices erhöhen die Nachfrage nach modernen Büroflächen. Gleichzeitig hat sich die Angebotsseite verändert.

Prognose: Bürobautätigkeit und Mietpreisentwicklung in der Metropolregion Dallas-Fort Worth

Der nachfolgende Chart zeigt die prognostizierte Bürobautätigkeit und Mietpreisentwicklung in der Metropolregion Dallas-Fort Worth. Nach einer Studie von CoStar beträgt der Nettoneubau zwischen 2026 und 2030 praktisch Null, während andererseits die durchschnittliche Angebotsmiete um rund USD 5 pro Quadratfuß und Jahr von rund USD 30 auf USD 35 steigt. Die hier abgebildete Angebotsmiete ist der Durchschnitt über alle Immobilienklassen von Class A bis Class D und über alle Teilmärkte der Metropolregion. Zur Information: Aktuell liegen die Angebotsmieten in den Teilmärkten zwischen rund USD 22 und mehr als USD 57.

Dallas-Fort Worth: Neubau bricht ein, Mieten steigen
Prognose 2026–2030 Netto-Neubau −87%



Quelle: CoStar

DIE CLASS-A BÜROIMMOBILIE „PINNACLE TOWER“ IN DER METROPOLREGION DALLAS-FORT WORTH

Die Büroimmobilie „Pinnacle Tower” ist an einer der meistbefahrenen Kreuzungen der Metropolregion belegen. Die Angebotsmieten in mittelbarer Umgebung der Immobilie liegen deutlich oberhalb der durchschnittlichen Mieten der Metropolregion. Statt USD 30 werden hier Mieten zwischen USD 32 und USD 50 pro Quadratfuß und Jahr aufgerufen.

Die 24-geschossige Class-A-Büroimmobilie wurde 1985 auf einem rund 18.400 qm großen Grundstück errichtet und umfasst rund 51.000 Quadratmeter vermietbare Bürofläche sowie eine Tiefgarage mit mehr als 1.600 Stellplätzen. Mit seiner markanten Architektur, der großzügigen Gebäudestruktur und der Sichtbarkeit am Standort zählt die Immobilie zu den etablierten Bürohäusern im nördlichen Dallas.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie umfassend modernisiert. Die Maßnahmen betrafen unter anderem den Eingangsbereich und die Lobby, Sanitärbereiche sowie zentrale Gemeinschafts- und Serviceflächen. Ergänzt wurden moderne Annehmlichkeiten für die Mieter, darunter ein Fitnessbereich mit Umkleiden, gastronomische Angebote, eine Tenant Lounge sowie ein Außenbereich. Zudem wurde das Gebäude sowohl technisch als auch nutzerseitig an heutige Anforderungen an hochwertige Büroflächen angepasst. Die Nachhaltigkeits- und Gebäudestandards des Pinnacle Tower werden durch anerkannte Zertifizierungen unterlegt. Die Immobilie verfügt über eine LEED-Gold-Zertifizierung, Platinum Wired und Energy Star Rating im Bereich Betrieb und Bestandsgebäude. Darüber hinaus ist der Pinnacle Tower als UL Verified Healthy Building for Indoor Air and Water verifiziert. Diese Einstufungen bestätigen Qualitätsmerkmale, die für Nutzer moderner Büroflächen eine hohe Bedeutung haben. Der Voreigentümer hat nach den vorliegenden Unterlagen seit 2016 mehr als USD 50 Mio. in die Modernisierung und Aufwertung der Immobilie investiert. Aufgrund des aktuellen Zustandes schätzt der Gutachter das effektive Alter der Immobilie auf 15 Jahre.



„Pinnacle Tower“, Dallas-Fort Worth

HIGHLIGHTS „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



„Pinnacle Tower", Dallas-Fort Worth

MIETER „PINNACLE TOWER“, DALLAS-FORT WORTH

Die Immobilie ist mit Stand Juni 2026 an mehr als 30 Mieter vermietet, und weist einen Vermietungsstand von rund 87,4% auf. Die beiden größten Mieter belegen zusammen rund 21.228 m² beziehungsweise 41,6% der gesamten Bürofläche und prägen die Vermietungsstruktur der Immobilie maßgeblich. Mit Mietvertragslaufzeiten bis ins Jahr 2035 und länger, sowie einer gewichteten Restlaufzeit aller Mietverträge von rund 6,5 Jahren verfügt das Objekt über eine stabile Vermietungsbasis. Die Mieterstruktur ist breit diversifiziert und umfasst Unternehmen aus den Bereichen Finanzdienstleistungen, Versicherungen, Beratung, Technologie und weiteren unternehmensnahen Dienstleistungen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die aktuelle Vermietungssituation:

Mieterliste

Mieter	Fläche in sqft.*	Fläche in qm*	Fläche in Prozent	Laufzeit des Mietvertrages	Miete in USD pro sqft. und Jahr
GuideStone Financial Resources	138.500	12.867	25,20%	Juli 2033	24,32
New York Life	90.000	8.361	16,40%	Februar 2032/35	26,32
Aon	24.000	2.230	4,40%	Januar 2030	26,50
Nothing Bundt Cakes	18.961	1.762	3,50%	Januar 2035	27,83
25 weitere Mieter	201.891	18.756	36,80%		
vermietete Bürofläche	**473.352**	**43.976**	**86,20%**		**Ø 26,23**
leerstehende Bürofläche	**75.818**	**7.044**	**13,80%**		
gesamte Bürofläche	**549.170**	**51.020**	**100,00%**		

Stand: März 2026

**1 sqft. (Quadratfuß) entspricht 0,092903 qm (Quadratmeter) bzw. 1 qm entspricht 10,764 sqft., Rundungsdifferenzen berücksichtigt*



„Pinnacle Tower“, Zufahrt zum Haupteingang des Gebäudes

GuideStone Financial Resources
Glaubensbasierte Finanzdienstleistungen

GuideStone ist der größte glaubensbasierte Finanzdienstleister der USA und bietet seit 1918 Altersvorsorge-, Versicherungs- und Investmentlösungen für Kirchen, christliche Werke und gemeinnützige Organisationen sowie für Privatpersonen in allen 50 Bundesstaaten an. Das Unternehmen verwaltet ein Vermögen von mehr als USD 20 Mrd. GuideStone unterhält seinen Hauptsitz in der Immobilie und belegt dort die obersten fünf Etagen, kenntlich gemacht durch Außenbeschilderung an der Nord- und Ostseite des Gebäudes.

Mietfläche	138.500 SF / 12.867 qm*
damit Anteil an der Gesamtfläche	25,20%
Mietlaufzeit	Juli 2033
Kreditrating	ohne Rating[1]

New York Life Insurance Company
Lebensversicherung & Vermögensverwaltung

New York Life ist der größte Lebensversicherer auf Gegenseitigkeit (Mutual) der USA und zählt zu den Fortune-100-Unternehmen. Das 1845 gegründete Unternehmen bietet Lebens-, Berufsunfähigkeits- und Pflegeversicherungen sowie Altersvorsorge- und Investmentprodukte an. Im Geschäftsjahr 2024 verwaltete der Konzern ein Vermögen von rund USD 808 Mrd. und wies eine Bilanzsumme von rund USD 245 Mrd. aus. New York Life verfügt über die höchsten Finanzstärke-Ratings aller vier großen Agenturen (S&P: AA+).

Mietfläche	90.000 SF / 8.361 qm*
damit Anteil an der Gesamtfläche	16,40%
Mietlaufzeit	zwischen 2032 / 2035[2]
Kreditrating	S&P-Rating AA+

Aon plc
Risiko-, Versicherungs- & Personalberatung

Aon ist ein weltweit führender Dienstleister in den Bereichen Risiko, Rückversicherung, Gesundheit sowie Altersvorsorge und Vermögen. Das an der New Yorker Börse notierte Unternehmen (NYSE: AON) beschäftigt rund 60.000 Mitarbeiter und erzielte im Geschäftsjahr 2024 einen Umsatz von rund USD 15,7 Mrd. Im Jahr 2024 übernahm Aon den US-Versicherungsmakler NFP für rund USD 13 Mrd. Aon nutzt die Fläche in der Immobilie als einen seiner US-Standorte.

Mietfläche	24.000 SF / 2.230 qm*
damit Anteil an der Gesamtfläche	4,40%
Mietlaufzeit	Januar 2030
Kreditrating	S&P-Rating A-

Nothing Bundt Cakes
Gourmet-Bäckereikette

Nothing Bundt Cakes ist eine der führenden Gourmet-Bäckereiketten Nordamerikas und bekannt für ihre Bundt-Kuchen in verschiedenen Größen sowie ergänzende Geschenkartikel. Das 1997 in Las Vegas gegründete Unternehmen betreibt heute rund 700 überwiegend als Franchise geführte Filialen in den USA und Kanada. Seit 2021 gehört das Unternehmen zur Beteiligungsgesellschaft Roark Capital. Nothing Bundt Cakes verlegte seine Konzernzentrale 2015 in den Großraum Dallas und unterhält in der Immobilie Büroflächen für seine Verwaltung.

Mietfläche	18.961 SF / 1.762 qm*
damit Anteil an der Gesamtfläche	3,50%
Mietlaufzeit	Januar 2035
Kreditrating	ohne Rating[1]

**1 sqft. (Quadratfuß) entspricht 0,092903 qm (Quadratmeter) bzw. 1 qm entspricht 10,764 sqft.*

[1] GuideStone und Nothing Bundt Cakes verfügen über kein öffentliches Emittentenrating (Non-Profit bzw. in Privatbesitz).
[2] New York Life: mehrere Mietverträge mit Laufzeiten zwischen Februar 2032 und September 2035.

IMPRESSIONEN „PINNACLE TOWER“, DALLAS-FORT WORTH






EXIT







LAGE DER BÜROIMMOBILIE „PINNACLE TOWER“, DALLAS-FORT WORTH

Der Pinnacle Tower profitiert von seiner Lage innerhalb eines etablierten Bürostandorts. Die unmittelbare Anbindung an zwei der wichtigsten Verkehrsachsen der Region ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit sowohl von der Ost-West-Achse, als auch der Nord-Süd-Achse. Ergänzt wird dies durch die Anbindung an die DART Silver Line, die seit 2025 den Tollway-Korridor mit dem Dallas-Fort Worth International Airport und weiteren Teilmärkten verbindet.

Vor dem Hintergrund des starken Beschäftigungs- und Bevölkerungswachstums in Dallas-Fort Worth sowie der zunehmenden Bedeutung der nördlichen Teilmärkte ist der Standort des Pinnacle Tower unmittelbar an den langfristigen Entwicklungstrends der Metropolregion positioniert.



Eine der meistbefahrenen Verkehrsachsen der Metropolregion mit dem „Pinnacle Tower“

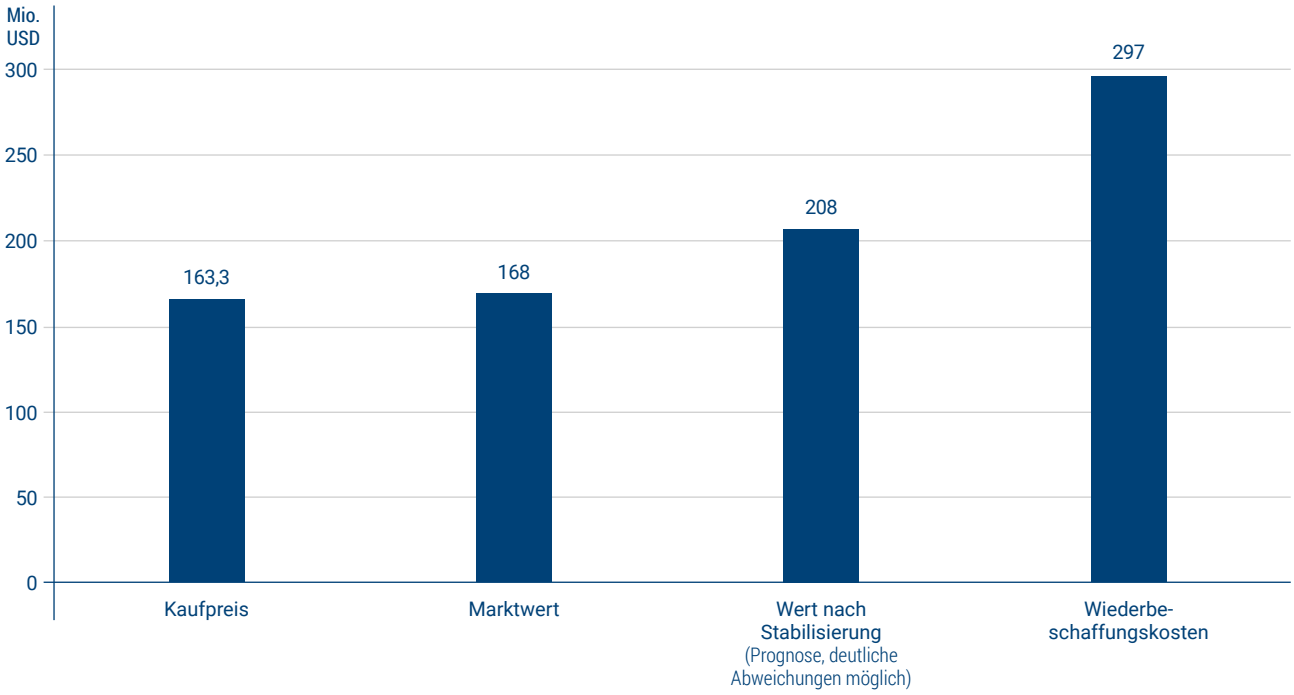
Gutachterliche Bewertungen des Pinnacle Tower

Die Büroimmobilie „Pinnacle Tower“ wurde erstmalig zum 24. April 2026 von Jones Lang LaSalle (JLL) bewertet. In ihrem Gutachten kommen die Bewerter auf einen Marktwert von USD 168 Mio. Gegenüber dem Kaufpreis von USD 163,3 Mio. ergibt sich eine Höherbewertung von USD 4,7 Mio.

Perspektivisch stellen die Bewerter zudem zum 1. Mai 2029 eine Bewertung von USD 208 Mio. in Aussicht. Gegenüber dem Kaufpreis ergäbe sich eine Höherbewertung von USD 44,7 Mio. bzw. um 27,4%.

Die sogenannten Wiederbeschaffungskosten für die Immobilie werden von JLL auf USD 297 Mio. taxiert. Damit liegen diese Kosten um mehr als 80% über dem Kaufpreis.

Substanz und Wertperspektive Pinnacle Tower



INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DER PORTFOLIOGESELLSCHAFT

Die Büroimmobilie „Pinnacle Tower“ wurde im März 2026 zu einem Kaufpreis von USD 163,3 Mio. von einem Tochterunternehmen der New York Life erworben.

Einschließlich der Ankaufsgebühren, der Kaufnebenkosten und der Liquiditätsreserve von rund USD 7 Mio., sowie einer Verkäufer-Gutschrift von USD 2,7 Mio., summiert sich ein Gesamtinvestitionsvolumen von USD 172 Mio. Die nachfolgende Tabelle zeigt den Investitions- und Finanzierungsplan der US-Portfoliogesellschaft mit Stand März 2026, die mittelbar Eigentümerin der Immobilie „Pinnacle Tower“ ist.

Die UST Pinnacle Equity, Ltd. ist mit einem Eigenkapital von USD 38,88 Mio. am gesamten Eigenkapital von USD 72 Mio. beteiligt. Dies entspricht 54% des gesamten Eigenkapitals. Diese Beteiligung wird der UST XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum Kauf angeboten.

Die weiteren Gesellschafter der US-Portfoliogesellschaft sind Estein-Gesellschaften (21%) – die vom Eigentümer der US Treuhand beherrscht sind – mit Beteiligung des US-amerikanischen Partners Vanderbilt, der als Property-Manager für die Vor-Ort-Verwaltung des Objekts eingesetzt ist. Ein weiterer Gesellschafter ist ein US-Investor mit 25%.

Bei den nachfolgend dargestellten Szenarien handelt es sich um Prognosen, von denen sich deutliche Abweichungen bis hin zum finanziellen Verlust ergeben können und die keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Wertentwicklungen sind. Wie viel die Anleger tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich die Immobilie und der Markt entwickeln und welche Immobilien zudem noch in die Fondsgesellschaft eingebracht werden. Die prognostizierten Auszahlungen an die Anleger verstehen sich vor Steuern. Fondswährung ist der US-Dollar. Die Ergebnisse für die Anleger können aufgrund von Währungsschwankungen steigen oder sinken.

Investition (Mittelverwendung)	in USD	in % der Gesamtinvestitionssumme
Kaufpreis der Immobilie	163.300.000	94,9%
Ankaufsgebühren	3.919.200	2,3%
Erwerbsnebenkosten	444.527	0,3%
abzgl. Verkäufer-Gutschrift	−2.700.000	−1,6%
Investitionsreserve für neue Mietverträge	6.936.273	4,0%
Liquiditätsreserve	100.000	0,1%
Gesamtinvestitionsvolumen (GIV)	**172.000.000**	**100,0%**

Finanzierung (Mittelherkunft)	in USD	in % der Gesamtinvestitionssumme
Limited Partner Kapital der UST Pinnacle Equity, Ltd.	38.880.000	22,6%
Limited Partner eines weiteren US-Investors	18.000.000	10,5%
Limited Partner Kapital der Estein-Gesellschaft	14.400.000	8,4%
General Partner Kapital	720.000	0,4%
Eigenkapital gesamt	**72.000.000**	**41,9%**
Fremdkapital	100.000.000	58,1%
Gesamtfinanzierungsvolumen	**172.000.000**	**100,0%**

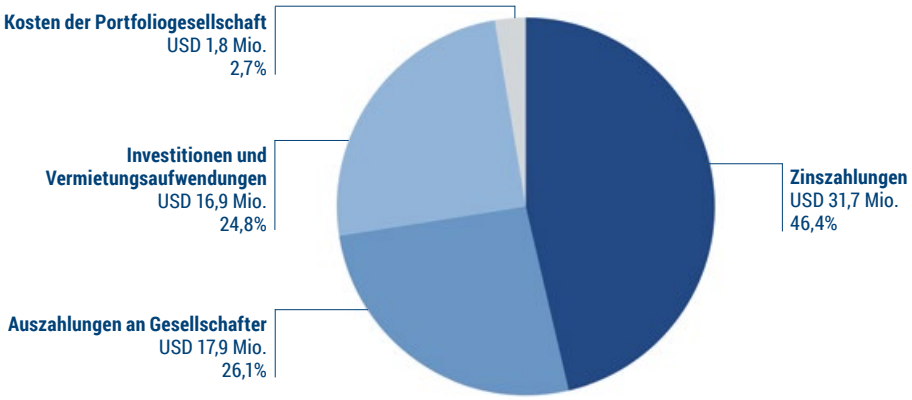
PROGNOSERECHNUNG FÜR DEN UST XXVII

Bei den nachfolgend dargestellten Szenarien handelt es sich um Prognosen, von denen sich deutliche Abweichungen bis hin zum finanziellen Verlust ergeben können und die keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Wertentwicklungen sind. Wieviel die Anleger tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich die Immobilie und der Markt entwickeln. Die prognostizierten Auszahlungen an die Anleger verstehen sich vor Steuern. Fondswährung ist der US-Dollar. Die Ergebnisse für die Anleger können aufgrund von Währungsschwankungen steigen oder sinken.

Wirtschaftliche Kennziffern der Immobilie

Prognose: Das Basisszenario sieht vor, dass die Immobilie zum Ende des Jahres 2030 und nach einer Haltedauer von knapp fünf Jahren wieder veräußert werden soll. In diesen knapp fünf Jahren wird ein kumuliertes Nettobetriebsergebnis (nachfolgend: „NOI“) von insgesamt rund USD 68,3 Mio. prognostiziert, wobei das jährliche NOI von rund USD 10,1 Mio. für das Rumpfgeschäftsjahr 2026 auf rund USD 16,0 Mio. ansteigen soll. Die nachfolgende Graphik ist eine Prognose und verdeutlicht die Verwendung des kumulierten NOI in diesem Zeitraum.

Prognostizierte Nettobetriebsergebnisse 2026 bis 2030 und deren Verwendung



Erläuterung der Positionen

Zinszahlungen: Für das Darlehen in Höhe von USD 100 Mio. (Zinssatz 6,45% pro Jahr) fallen über die prognostizierte Haltedauer Zinsen von rund USD 31,7 Mio. an; das entspricht rund 46,4% des kumulierten NOI. Während der Laufzeit erfolgt keine Tilgung; das Darlehen wird mit dem Verkauf der Immobilie in einer Summe zurückgezahlt.

Kosten der Portfoliogesellschaft: Die Kosten der Gesellschaft werden auf insgesamt USD 1,8 Mio. geschätzt. Ihr Anteil an dem kumulierten NOI beträgt rund 2,7%.

Investitionen und Vermietungsaufwendungen: Für Investitionen in die Immobilie sowie Vermietungsaufwendungen (Mieterausbauten und Vermietungsprovisionen) werden rund USD 16,9 Mio. bzw. rund 24,8% des kumulierten NOI prognostiziert.

Auszahlungen an die Gesellschafter: Insgesamt sieht die Prognose vor, rund USD 17,9 Mio. an die Gesellschafter der Portfoliogesellschaft auszuschütten. Dies entspricht rund 26,1% des kumulierten NOI.

Prognoserechnung auf Fondsebene

Bei der nachfolgenden Prognoserechnung handelt es sich um eine vereinfachte Prognose, ohne die Berücksichtigung weiterer möglicher Investitionen der Fondsgesellschaft in weitere Portfoliogesellschaften, insofern können sich deutliche Abweichungen von der dargestellten Prognose ergeben. Folgende Annahmen liegen der Prognoserechnung zugrunde:

- Der UST XXVII ist über die Portfoliogesellschaft mittelbar an der Immobilie beteiligt; sein Anteil am Eigenkapital beträgt 54%.
- Der Anleger tritt der Gesellschaft im September 2026 bei und ist ab 01.10.2026 ausschüttungsberechtigt. Die Auszahlungen erfolgen halbjährlich: im ersten Jahr 3,00% p.r.t., ab dem Jahr 2027 dann 4,75% pro Jahr.

  Für die letzten drei Monate des Jahres 2026 erhält der Anleger somit 0,75%.
- Im Jahr 2030, dem Jahr des geplanten Verkaufs der Immobilie, wird im Basisszenario mit Einnahmen aus der Portfoliogesellschaft von rund USD 69,3 Mio. gerechnet. Dies ergäbe eine Schlussauszahlung an die Anleger von rund 154%. In der Summe werden im Basisszenario kumuliert Auszahlungen an die Anleger von rund 169% prognostiziert.

Prognoserechnung für den UST XXVII aus der Beteiligung an der Immobilie „Pinnacle Tower“ (Basisszenario)				
Jahr (alle Angaben in USD)	**2026**	**2027–2029**	**2030**	**Gesamt**
Einnahmen aus der Portfoliogesellschaft	680.400	8.164.800	69.274.380	78.119.580
abzgl. Kosten der Fondsgesellschaft	316.275	2.048.046	1.509.913	3.874.234
Nettoüberschuss	**364.125**	**6.116.754**	**67.764.467**	**74.245.346**
Auflösung (+) bzw. Einstellung (–) Liquiditätsreserve	(34.125)	153.246	94.333	213.454
Auszahlung an die Anleger	**330.000**	**6.270.000**	**67.858.800**	**74.458.800**
Auszahlung in % der Kapitaleinlage ohne Agio	**0,75%**	**14,25%**	**154,22%**	**169,22%**
kumulierte Auszahlung in %	**0,75%**	**15,00%**	**169,22%**	

Sensitivitätsanalyse auf Fondsebene

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse soll der Einfluss des so genannten Vervielfältigers auf den Verkaufspreis der Immobilie dargestellt werden.

Prognose: Verkauf der Immobilie im Basisszenario (Exit Cap Rate 7,0%, Auszahlungen an den Anleger in % der Kapitaleinlage ohne Agio)					
Jahr	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Auszahlung in %	0,75%	4,75%	4,75%	4,75%	154,22%
kumulierte Auszahlung	**0,75%**	**5,50%**	**10,25%**	**15,00%**	**169,22%**

Im Rahmen des Basisszenarios wird der Verkauf der Immobilie zum 14,3-fachen (= der Vervielfältiger) des geschätzten Nettobetriebsergebnisses 2031 prognostiziert. Dies entspricht einer Immobilienrendite (Cap Rate) von 7%.

Im Rahmen einer positiven Abweichung vom Basisszenario wird mit einem höheren Verkaufspreis gerechnet, bei dem eine Immobilienrendite (Cap Rate) von 6,5% angenommen wird (dies entspricht einem Vervielfältiger des 15,4-fachen des prognostizierten Nettobetriebsergebnis).

Im Rahmen einer negativen Abweichung vom Basisszenario wird mit einem niedrigeren Verkaufspreis gerechnet, bei dem eine Immobilienrendite (Cap Rate) von 8% angenommen wird (dies entspricht einem Vervielfältiger des 12,5-fachen des prognostizierten Nettobetriebsergebnis).

Sensitivitätsanalyse auf Fondsebene (Gesamtergebnis in % der Kapitaleinlage)				
Szenario	**Vervielfältiger**	**Exit Cap Rate**	**Gesamtergebnis**	**Ø Ergebnis p.a.[1]**
Negatives Szenario	12,5-fach	8,0%	rund 140%	rund 7,8%
Basisszenario	**14,3-fach**	**7,0%**	**rund 169%**	**rund 14,3%**
Positives Szenario	15,4-fach	6,5%	rund 187%	rund 18,4%

[1]Ø Ergebnis p.a. = (Gesamtergebnis abzüglich 100%), bezogen auf eine Haltedauer von rund 4,25 Jahren vor Steuern bezogen auf die Kapitaleinlage des Anlegers unter Berücksichtigung des Agios in Höhe von 5%.

Das Gesamtergebnis umfasst jeweils die laufenden Auszahlungen und den anteiligen Verkaufserlös im Jahr 2030. Je nach Szenario ergeben sich durchschnittliche Ergebnisse zwischen rund 7,8% und 18,4% pro Jahr (vor Steuern, bezogen auf die Kapitaleinlage unter Berücksichtigung eines Agios in Höhe von 5%).

Hinweis: Die am Markt erzielbaren Immobilienrenditen (Cap Rates) unterliegen erheblichen Schwankungen. Zu welchem Preis die Immobilie Ende 2030 tatsächlich verkauft werden kann, lässt sich heute nicht vorhersagen. Über die dargestellten Szenarien hinaus sind weitere Szenarien möglich; die tatsächliche Entwicklung kann auch deutlich ungünstiger ausfallen als im negativen Szenario dargestellt – bis hin zum Totalverlust.

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

GEMEINSAM INVESTIEREN

Kompetenz und Marktkenntnisse

Die US Treuhand ist einer der marktführenden Anbieter von US-Immobilienfonds mit nachhaltiger Interessengleichheit zwischen Lead-Investor und Fondsanlegern.

Mit einer jahrzehntelangen Historie und einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als USD 5 Mrd. verfügt das amerikanisch-deutsche Unternehmen über eine hohe Immobilienkompetenz und erstklassige Marktzugänge.

Unser Erfolgsgeheimnis: GEMEINSAM INVESTIEREN

Unsere einzigartige Investmentphilosophie „Gemeinsam Investieren" beruht auf drei sich gegenseitig positiv verstärkenden Erfolgsprinzipien.

U
US-Immobilien-Kompetenz:

Markterfahrung in den USA seit 1978 und die Vor-Ort-Präsenz des Firmeninhabers und Lead-Investors Lothar Estein haben ein nachhaltiges Netzwerk geschaffen.

S
Strategische Marktzugänge mit dualer Investment-Kultur:

Das Erkennen und Verhandeln von Upside-Deals gepaart mit der deutschen Gründlichkeit des vorsichtigen Kaufmanns vereinen das Beste aus beiden Welten.

T
Team Lead-Investor & Anleger:

Anleger von US Treuhand Fonds sind immer gleichrangige Investmentpartner des Lead-Investors, der gleichzeitig der Assetmanager ist und dauerhaft an den Immobilien beteiligt bleibt.



Das Prinzip von Gemeinsam Investieren

US TREUHAND – EINE AMERIKANISCH-DEUTSCHE ERFOLGSGESCHICHTE

Objektive Leistungsbeweise

Mit dem aktuellen Beteiligungsangebot haben wir 23 US-Immobilienfonds aufgelegt, an denen sich mehr als 15.000 Anleger beteiligt haben. Davon waren sechs Projektentwicklungsfonds, von denen vier bereits wieder aufgelöst wurden. Drei dieser Projektentwicklungsfonds konnten positive Ergebnisse erzielen.

Die 13 aufgelösten Bestandsimmobilienfonds haben bei einer durchschnittlichen Haltedauer der Immobilien von rund 6,6 Jahren ein gewichtetes Ergebnis von rund 10,6% p. a. für die Anleger erzielt. Alle aufgelösten Bestandsimmobilienfonds haben ausnahmslos positive Ergebnisse erwirtschaftet.*

*Bitte beachten Sie auch: Vergangene Entwicklungen sind keine verlässlichen Indikatoren für Entwicklungen in der Zukunft. Alle Wertentwicklungsangaben beziehen sich auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern. Sie sind in US-Dollar – der Fondswährung der US Treuhand Fonds – ausgewiesen; Renditen können infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen. Ausschüttungen können erheblichen Schwankungen unterliegen und auch ganz ausfallen.



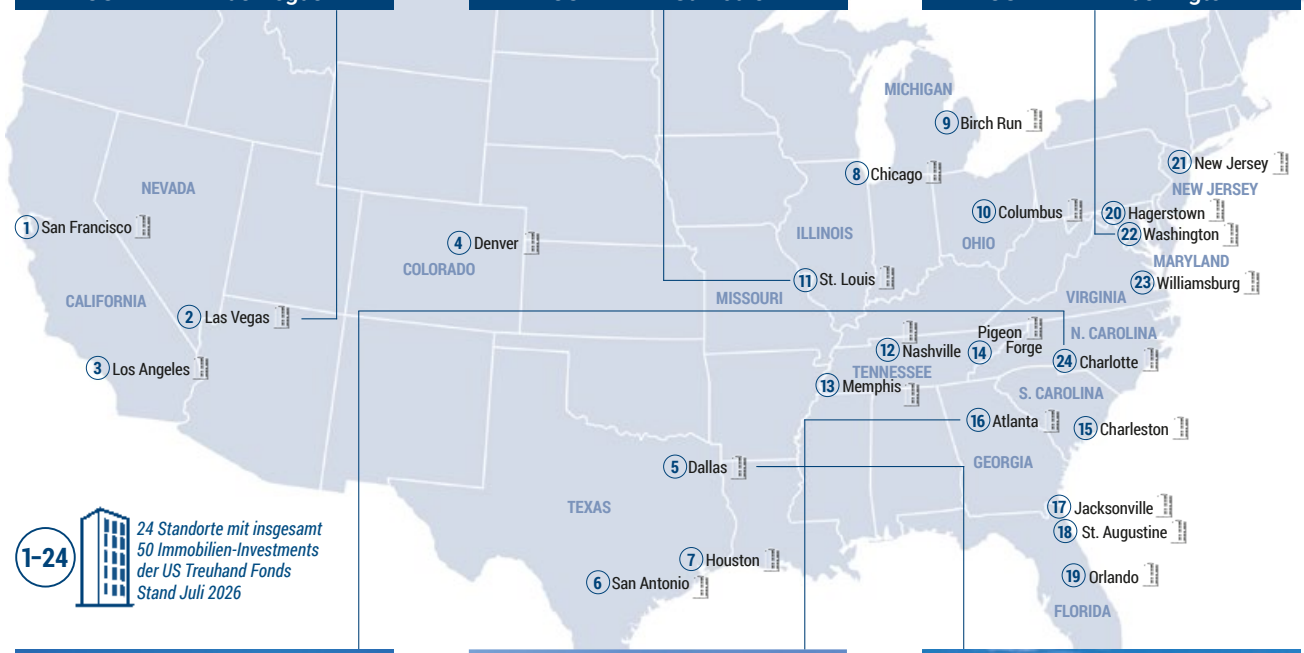
UST XXIV – Las Vegas



UST XXV – St. Louis

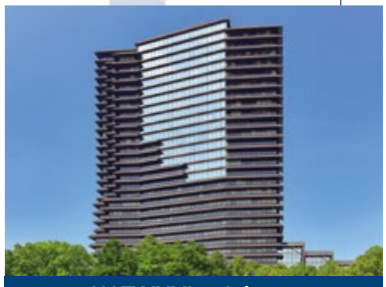


UST XXV – Washington

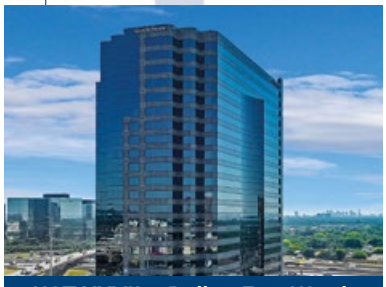




UST XXVI – Charlotte



UST XXVI – Atlanta



UST XXVII – Dallas-Fort Worth

RISIKOHINWEISE

Die Beteiligung an der UST XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Fondsgesellschaft) bietet Chancen, ist aber auch mit Risiken – bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage des Anlegers – verbunden. Im Folgenden werden wesentliche Risiken der Beteiligung auszugsweise dargestellt.

- Es besteht das Risiko, dass Mieter ihre Miete nicht mehr zahlen können und damit die Einnahmen aus der Immobilie niedriger ausfallen als erwartet. Zudem können Anschlussvermietungen zu ungünstigeren Konditionen als angenommen oder zu Leerständen führen. Dies kann zu einer deutlich negativen Abweichung von der prognostizierten Rendite und zu Verlusten führen.

- Es bestehen spezifische Risiken der Immobilie, z.B. hinsichtlich der Bauqualität, Altlasten oder höherer Instandhaltungs-/-setzungsaufwendungen als angenommen.

- Es bestehen spezifische Risiken bezüglich der Veräußerung der Immobilie, z.B. durch die Realisierung eines deutlich negativ vom prognostizierten Verkaufspreis abweichenden Verkaufspreises.

- Es besteht das Risiko deutlich negativer Abweichungen von weiteren prognostizierten Werten, insbesondere auch zu den Kosten sowie zum Rückfluss an die Gesellschafter.

- Lage und Standort der Immobilie kann aufgrund der weiteren Entwicklung von Umgebung, Demografie, Infrastruktur und Wettbewerb an Attraktivität verlieren, was sich negativ auf die Vermietbarkeit und Wertentwicklung der Immobilie auswirken kann.

- Pandemien wie die Covid-19-Pandemie und gesellschaftliche Entwicklungen wie der Trend zum Home-Office können sich negativ auf die Nachfrage nach Büroimmobilien sowie auf ihre Vermietbarkeit und ihre Wertentwicklung auswirken. Zum Beispiel können Mietzahlungen verzögert werden oder ausfallen, Anschlussmieter schwieriger zu finden sein, Leerstandsquoten steigen, Wertminderungen der Immobilien eintreten, z.B. infolge einer negativen Entwicklung des US-Immobilienmarktes.

- Der Erwerb der Immobilie wird teilweise durch Darlehen finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf der Einnahmen kann die Bedienung der Darlehen zu erheblichen Verlusten führen.

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

- Die Beteiligung ist für den Anleger nicht bzw. nur eingeschränkt handelbar/veräußerbar. Eine Veräußerung der Beteiligung kann mit hohen Preisabschlägen verbunden sein. Eine Rückgabe oder ordentliche Kündigung der Beteiligung ist aufgrund der Konzeption der Fondsgesellschaft als geschlossener Fonds im Sinne des § 1 Abs. 5 KAGB ausgeschlossen.

- Die steuerlichen und/oder rechtlichen Rahmenbedingungen können sich nachteilig ändern und teilweise auch mit Rückwirkung geändert werden.

- Es bestehen Fremdwährungsrisiken. Renditen können infolge von Währungsschwankungen aus Euro-Sicht steigen oder fallen.

- Grundsätzlich besteht für den Anleger eine Abhängigkeit von den Entscheidungen des Managements sowohl der Fondsgesellschaft als auch ihrer Partner. Fehleinschätzungen können negative wirtschaftliche Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung haben.

Eine ausführliche Darstellung der mit dieser Beteiligung verbundenen Risiken enthält der Verkaufsprospekt vom 02.06.2026, Kapitel 7 „Risiken“ auf den Seiten 36–58.

IMPRESSUM/HINWEISE/KONTAKT

Für den Inhalt verantwortliche Herausgeberin
US Treuhand Verwaltungsgesellschaft
für US-Immobilienfonds mbH
Schaumainkai 85, 60596 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 6380 939-0, Fax: +49 (0)69 6380 939-29
E-Mail: fonds@ustreuhand.de

Wichtige Hinweise

Diese Objektinformation ist keine Grundlage für eine Beteiligung an der UST XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Fonds"). Grundlage für eine Anlageentscheidung sind ausschließlich der ausführliche Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt des Fonds. Interessenten wird empfohlen, diese vor einer Beteiligung aufmerksam zu lesen und sich ggfs. von einem fachkundigen Dritten beraten zu lassen. Der Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt sind in deutscher Sprache bei der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH unter den oben angegebenen Kontaktdaten erhältlich und unter www.ustreuhand.de abrufbar.

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 der Immobilie.

Die zukünftige Wertentwicklung des Fonds unterliegt einer Besteuerung, die von der persönlichen Situation jedes Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann.

Kapitalverwaltungsgesellschaft des Fonds ist die HANSA-INVEST Hanseatische Investment-GmbH mit Sitz in Hamburg. Sie kann jederzeit beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

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.

Als Anleger der UST XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment KG sind Sie verpflichtet, in den USA eine Steuererklärung abzugeben. Selbstverständlich unterstützen wir Sie auf Wunsch bei der Einleitung der erforderlichen Schritte.

Stand der Informationen in dieser Objektinformation:
Juli 2026

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für
US-Immobilienfonds mbH

Schaumainkai 85
60596 Frankfurt am Main
Deutschland

Telefon: +49 (0)69 6380 939-0
Fax: +49 (0)69 6380 939-29
E-Mail: fonds@ustreuhand.de

www.ustreuhand.de