

Wesentliche Anlegerinformationen – WAI

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

UST XXV GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

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

Die Investmentgesellschaft wird von der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“), Hamburg, verwaltet.

Treuhandkommanditistin ist die UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main.

ZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Anlageziel

Die Investmentgesellschaft strebt eine positive Rendite mit jährlichen Auszahlungen an. Die angestrebte Gesamtauszahlung (nicht garantiert) für die Anleger bis zum Jahr 2031 soll plangemäß insgesamt rund 158,50% bezogen auf den Anlagebetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor persönlichen (US-)Steuern der Anleger betragen. Die verfügbare Liquidität der Investmentgesellschaft soll an die Anleger einmal jährlich ausbezahlt werden, wobei die prognostizierten jährlichen Auszahlungen 4,50% bezogen auf den Anlagebetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor persönlichen (US-)Steuern der Anleger ab dem Geschäftsjahr 2022 betragen. In den ersten beiden Geschäftsjahren 2020 und 2021 beträgt die prognostizierte Auszahlung 3% bezogen auf den Anlagebetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor persönlichen (US-)Steuern der Anleger zeitanteilig ab Leistung des Anlagebetrages. Die prognostizierte Schlussauszahlung aus dem Verkauf der Beteiligung/en an der/den Portfolio- bzw. Objektgesellschaft/en bzw. dem Verkauf der Immobilie/n soll im Jahr 2031 rund 110% betragen.

Anlagepolitik

Die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft ist das Einwerben und Investieren von Kommanditkapital, um es für den Erwerb von Beteiligungen an Portfoliogesellschaften zu verwenden. Die Portfoliogesellschaften sollen durch eine direkte Beteiligung von mindestens 54,90% an jeweils einer Objektgesellschaft sowie jeweils eine 0,10%-ige indirekte Beteiligung an einer Objektgesellschaft über eine 100%-ige Beteiligung am General Partner der Objektgesellschaft, mittelbar Eigentümerin eines Immobilienobjektes in den USA werden. Die Portfoliogesellschaften und die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz in den USA.

Auf Ebene der Portfoliogesellschaft wird ein Limited Partner (nachfolgend „US-Limited Partner“), an dem mindestens 50% der Gesellschaftsanteile entweder von Lothar Estein selbst und/oder einer Gesellschaft aus der Estein-Gruppe, bei der letztlich Lothar Estein wirtschaftlich Berechtigter ist, gehalten werden, mit mindestens 10% an den Immobilienobjekten beteiligt sein und gemeinsam mit der Investmentgesellschaft investieren. Ebenso sind weitere US-Co-Investoren neben der Investmentgesellschaft und dem US-Limited Partner in Bezug auf die Immobilienobjekte auf Ebene der Objektgesellschaft möglich.

In Abhängigkeit von der Höhe des platzierten Eigenkapitals der Investmentgesellschaft und der damit in Zusammenhang stehenden Möglichkeit entsprechende Immobilien zu erwerben, kann es sowohl eine als auch mehrere Portfoliogesellschaften geben, die sich dann wiederum an jeweils einer Objektgesellschaft beteiligen, in deren Vermögen sich die jeweilige Immobilie befindet und die diese betreibt. US-Co-Investoren können, müssen aber nicht beteiligt werden.

Anlagegrundsätze

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen sowie zum Erstellungsdatum des Verkaufsprospektes stehen die konkreten Vermögensgegenstände noch nicht fest.

Ziel der Investmentgesellschaft ist der Aufbau eines diversifizierten Portfolios. Die Investmentgesellschaft muss mindestens 60% des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals („investiertes Kapital“) in Immobilien oder Anteile an Gesellschaften, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände oder wiederum Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, investieren. Bis zu 40% des investierten Kapitals kann in Wertpapieren und Bankguthaben gehalten werden. Die Investmentgesellschaft erwirbt keine Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen.

Bei den Immobilien wird es sich mehrheitlich um Gewerbeimmobilien handeln, die in Metropolregionen im Südosten der USA belegen sind und, die mehrheitlich einen Verkehrswert von mindestens USD 25.000.000 haben. Die Investitionen erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB.

Hinweis

Die Investmentgesellschaft muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebes risikogemischt investiert sein. Entsprechend ist die Investmentgesellschaft zu Beginn der Investitionsphase noch nicht risikogemischt.

Gesellschaftskapital

Das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft soll durch den Beitritt von Anlegern plangemäß auf mindestens USD 25.000.000 („Mindestplatzierungsvolumen“) erhöht werden und auf bis zu USD 125.000.000 („Maximales Platzierungsvolumen“) weiter erhöht werden.

Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, auch bei Erreichen eines geringeren Kommanditkapitals als des Maximalen Platzierungsvolumens, jedoch nicht weniger als USD 25.000.000, die Vollplatzierung zu erklären und somit die Gesellschaft zu schließen. Die US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH hat sich verpflichtet, unwiderruflich zu garantieren das Eigenkapital der Investmentgesellschaft vier Wochen nach Ablauf des 1. Platzierungsabschnitts gemäß § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft auf USD 25.000.000 zu erhöhen, indem sie oder ein von ihr benannter Dritter sich in Höhe der Differenz zwischen dem bis dahin tatsächlich und rechtswirksam vermittelten Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag und USD 25.000.000 ohne Ausgabeaufschlag an der Investmentgesellschaft beteiligt.

Finanzierung

Auf Ebene der Investmentgesellschaft ist eine Aufnahme von Fremdkapital nicht vorgesehen. Auf Ebene der Objektgesellschaften ist die Aufnahme von Fremdkapital zur teilweisen Finanzierung der jeweiligen Immobilie geplant. Die Fremdkapitalquote darf nicht höher als 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden. Diese Begrenzung gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebes, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebes.

Mindesteinlage

Der Mindestzeichnungsbetrag beträgt USD 20.000 zzgl. eines Ausgabeaufschlages. Höhere Beteiligungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5% des jeweiligen Anlagebetrages.

Währung

Die Gesellschaftswährung ist der US-Dollar (USD).

Laufzeit

Die Investmentgesellschaft ist für die Zeit bis zum 31.12.2031 errichtet. Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft bis längstens 31.12.2036 beschließen, sofern die im Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen geregelten Voraussetzungen vorliegen, die im Wesentlichen darauf Bezug nehmen, dass die Investmentgesellschaft die Vermögensgegenstände aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder steuerlichen Gründen noch nicht veräußern konnte oder wollte.

Eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft ist außerdem im Wege einer Änderung der Anlagebedingungen nach § 267 KAGB möglich. Die Investmentgesellschaft wird vorzeitig aufgelöst, wenn die Gesellschafter die Auflösung mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen sowie mit der Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft beschließen. Die Investmentgesellschaft tritt ohne Gesellschafterbeschluss in Liquidation, wenn sie durch Zeitablauf zum 31.12.2031 bzw. zum 31.12.2036, nach Verlängerung der Laufzeit, endet.

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

Hinweis

Eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld vor dem Ende der Laufzeit aus der Investmentgesellschaft wieder zurückziehen wollen.

RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL/WESENTLICHE RISIKEN

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

Investitionsrisiko

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

Liquiditätsrisiko

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

Risiko aus dem Einsatz von Fremdkapital

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

Währungsrisiko

Die Währung der Investmentgesellschaft, der Portfoliogesellschaft und der Objektgesellschaft ist der US-Dollar. Insbesondere erfolgen sämtliche Investitionen und deren Finanzierungen in US-Dollar. Die Kapitalanlage und alle Auszahlungen (auch durch bzw. an die Anleger) erfolgen auf der Basis von US-Dollar und enthalten daher aus Euro-Sicht ein Währungsrisiko.

Risiko aus Immobilieninvestitionen

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

- einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der Mieter, sodass fällige Mietzahlungen und sonstige Verpflichtungen ggf. nicht mehr beglichen werden können;
- von Baumängeln, Altlasten und/oder Instandhaltungs-/Umbaumaßnahmen, die zu außergewöhnlichen Aufwendungen und überplanmäßigen Kosten führen können;
- eines Konjunkturabschwunges und einer ggf. damit verbundenen reduzierten Mieternachfrage, sodass ggf. erforderliche Anschlussvermietungen nur zu geringeren als den prospektierten Bedingungen oder gar nicht erfolgen können;
- des Umstandes, dass der jeweilige Standort und die Immobilien aufgrund der weiteren Entwicklung von Umgebung, Demographie, Infrastruktur und Wettbewerb an Attraktivität verlieren können, sodass neben geringeren Mieten auch keine bzw. geringere Verkaufserlöse erzielbar sind.

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

Illiquidität und beschränkte Handelbarkeit

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

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

KOSTEN

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

Ausgabeaufschlag (dient zur teilweisen Vergütung der Eigenkapitalvermittlung)	bis zu 5%
Initialkosten (ohne Ausgabeaufschlag)	bis zu 10,45%
Summe Initialkosten und Ausgabeaufschlag	bis zu 15,45%
Laufende Kosten, die von der Investmentgesellschaft im Laufe eines Jahres zu tragen sind [zu erwartende Gesamtkostenquote (Schätzung)]	bis zu 1,62% ¹ p.a. (des zu erwartenden durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft).
Kosten, die von der Investmentgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen sind²	
Transaktionsgebühren/-kosten bei Verkauf	0,30% des anteiligen Ankaufspreises der Immobilien bzw. der Beteiligung an der Portfoliogesellschaft. 0,50% des anteiligen Verkaufspreises für die Veräußerung der Immobilien bzw. der Beteiligung an der Portfoliogesellschaft. Der Investmentgesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden. Im Rahmen eines Ankaufs bzw. einer Veräußerung eines Vermögensgegenstandes dürfen auf Ebene einer Portfolio- bzw. Objektgesellschaft zusätzlich zu auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen maximal Kosten in Höhe von 3,50% des jeweiligen An- bzw. Verkaufspreises entstehen. Von den Kosten in Höhe von maximal 3,50% des jeweiligen An- bzw. Verkaufspreises (zzgl. auf die Transaktion ggf. entfallender Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen) kann maximal ein Anteil von 2,50% des jeweiligen An- bzw. Verkaufspreises (zzgl. auf die Transaktion ggf. entfallender Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen) von dem General Partner der Portfoliogesellschaften beansprucht werden.
Disproportionale Gewinnverteilung	Für die Erträge der Portfoliogesellschaft ist unter bestimmten Voraussetzungen eine disproportionaler Gewinnverteilung zwischen den Gesellschaftern zulässig. Dieses kann dazu führen, dass der mit 10% beteiligte US-Limited Partner bis zu 30% auf über bestimmte Schwellen hinausgehende Erträge der jeweiligen Portfoliogesellschaft erhält (vgl. auch Ziffer 6.3.1 im Verkaufsprospekt).

Hinweise zur Tabelle

Die Kostenangaben verstehen sich inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.

¹ Die Schätzung gibt die nach dem Ende des Platzierungszeitraumes durchschnittlich zu erwartenden jährlichen laufenden Kosten während der prognostizierten Laufzeit der Investmentgesellschaft bis zum 31.12.2031 im Verhältnis zu den durchschnittlich zu erwartenden Nettoinventarwerten in diesem Zeitraum wieder. Zudem sind Abweichungen von dieser Schätzung nach oben und auch nach unten möglich.

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

Stellenwert der Kosten

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

Informationen zur Vergütungspolitik

Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft (darunter eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen, sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen) können unter www.hansainvest.de kostenlos abgerufen werden.

FRÜHERE WERTENTWICKLUNG/MÖGLICHE AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE

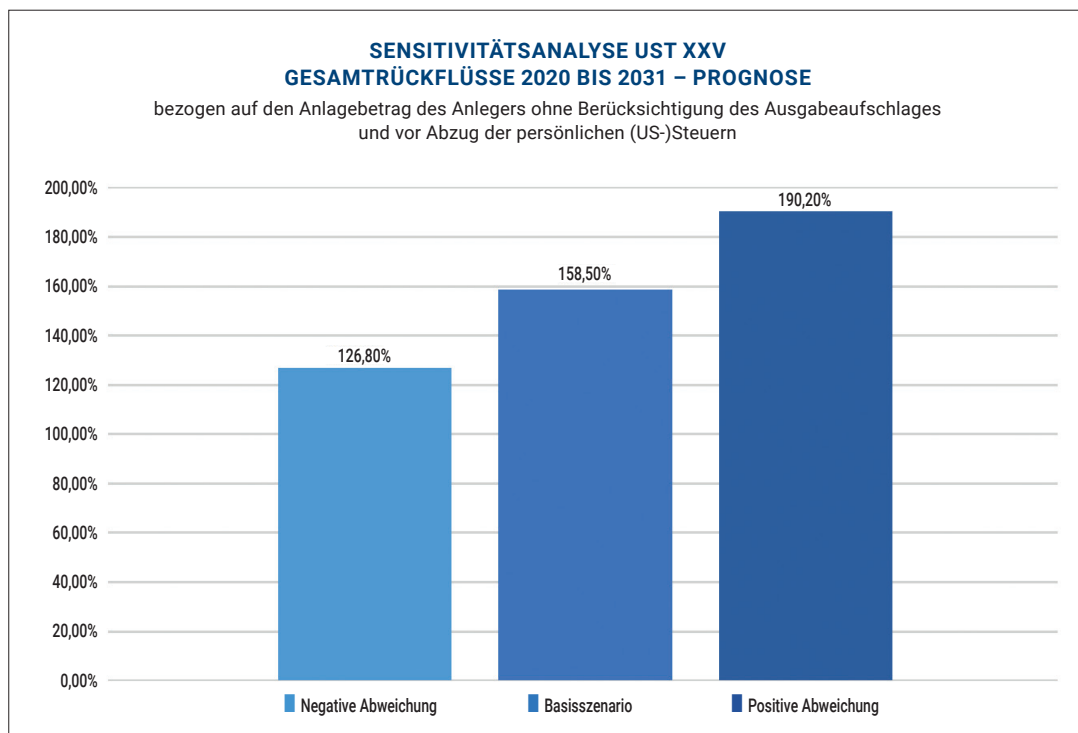
Die Investmentgesellschaft wird neu aufgelegt, daher liegen keine Daten zu einer früheren Wertentwicklung vor.

Die Berechnung der dargestellten Szenarien der Gesamtrückflüsse an die Anleger (bestehend aus Auszahlungen und Nettoverkaufserlösen aus der Veräußerung der Immobilie/n bzw. der Gesellschaftsanteile an der/den Portfoliogesellschaft/en führt zu unterschiedlich hohen Ergebnissen.

Die Graphik stellt die Auswirkungen auf die Gesamtrückflüsse an die Anleger bei einer negativen und einer positiven Abweichung vom Basisszenario dar. Das Basisszenario zeigt das Erreichen der im Prospekt genannten Auszahlungsziele für 2020 und 2021 von 3% (zeitanteilig ab Leistung des Anlagebetrages) und für 2022 bis 2031 von 4,50% p.a., sowie einen Nettoverkaufserlös von 110% am 31.12.2031. In der Summe ergibt sich für das Basisszenario insofern ein Gesamtergebnis für die Anleger von 158,50%, wobei ein Beitritt der Anleger zum 01.11.2020 angenommen wird. Im negativen Szenario wird unterstellt, dass sowohl in Bezug auf die jährlichen Auszahlungen, sowie auf den Nettoverkaufserlös eine

negative Abweichung von minus 20% an die Anleger eintritt. Dies führt zu Gesamtrückflüssen an die Anleger von 126,80%. Im positiven Szenario wird unterstellt, dass sowohl in Bezug auf die jährlichen Auszahlungen, sowie auf den Nettoverkaufserlös eine positive Abweichung von plus 20% an die Anleger eintritt. Dies führt zu Gesamtrückflüssen an die Anleger von 190,20%. Die nachfolgenden Szenario-Betrachtungen haben rein exemplarischen Charakter und bilden keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertermittlung in der Zukunft. Mit fortschreitendem Zeitverlauf nimmt die Eintrittswahrscheinlichkeit für Prognosen ab. Abweichungen nach unten oder oben sind in größerem Umfang möglich als dargestellt. Auch ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals ist grundsätzlich möglich. Ferner ist nicht vorab bestimmt, zu welchen Zeitpunkten Auszahlungen und Nettoverkaufserlöse realisiert werden.

Die Ergebnisangaben in Text und Grafik dieses Abschnittes beziehen sich sämtlich auf den Anlagebetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor persönlichen (US-)Steuern der Anleger.



PRAKTISCHE INFORMATIONEN

Verwahrstelle

Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg, Geschäftsanschrift Kehrwiefer 9, 20457 Hamburg.

Besteuerung

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

Rechtliche Informationen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar ist.

Weitere Informationen

Kopien des Verkaufsprospektes, evtl. Nachträge, die „Wesentlichen Anlegerinformationen“ sowie die Jahresberichte der Investmentgesellschaft, die aktuellen Anteilspreise und weitere praktische Informationen sind in deutscher Sprache bei der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg, kostenlos erhältlich. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert. Die Investmentgesellschaft ist ebenfalls in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert.

Die wesentlichen Informationen für die Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 01.10.2020.