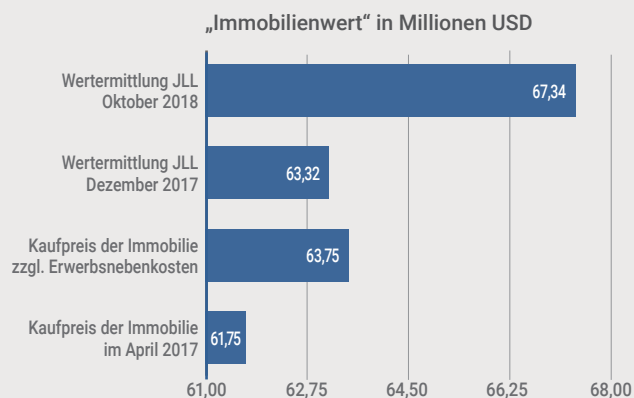




## „IM EINKAUF LIEGT DER GEWINN“ – UST XXIV LAS VEGAS GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

### DER AKTUELLE MARKTWERT DER FONDSIMMOBILIE – USD 67,34 MIO.

Gemäß dem jüngsten Bewertungsbericht von Jones Lang LaSalle vom Oktober 2018 beträgt der aktuelle Marktwert der Immobilie USD 67,34 Mio. Gegenüber dem Einkaufspreis vom April 2017 in Höhe von USD 61,75 Mio. ergibt sich ein Wertzuwachs von USD 5,59 Mio. bzw. von mehr als 9%. Nachfolgend die Zahlen April 2017 bis Oktober 2018:



### DER BUNDESSTAAT NEVADA

Nevada ist mit einer Fläche von rund 286.351 Quadratkilometern größer als Deutschland vor der Wiedervereinigung, jedoch leben nur rund 3 Millionen Einwohner in dem Bundesstaat zwischen Kalifornien im Westen und Utah beziehungsweise Arizona im Osten. Auf der Grundlage von Analysen der Ratingagentur Moody's, hat das Wirtschaftsmagazin Forbes im Jahr 2016 den Bundesstaat Nevada zum „Best State for Future Job Growth“ gekürt und prognostiziert bis 2020 ein jährliches Arbeitsplatzwachstum von 2,6%. Bisher liegt Nevada voll im Plan.

### DIE METROPOLREGION LAS VEGAS

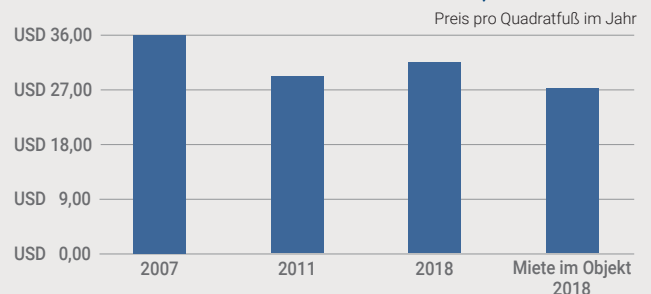
Zwei von drei Einwohnern des Bundesstaates leben in der Metropole Las Vegas. Bekannt für seine Casinos, Shows und Hotels, entwickelt sich die Stadt seit Jahren immer mehr zu einem Standort für Technologien in der Solar- und Geothermie, sowie der Batterietechnik aber auch als Standort für Start-ups. Die Sonne und auch die Nähe zu Kalifornien machen es möglich. Günstigere Lebenshaltungskosten, günstigere Immobilienpreise und ein günstigeres Lohnniveau lässt manchen Arbeitgeber den Standort rund 4 Auto-Stunden von Los Angeles gelegen wählen. Und auch das Kongresszentrum in Las Vegas ist ein Magnet und zieht immer mehr Business an. Rund 21.000 Messerveranstaltungen pro Jahr und mehr als 6 Millionen Geschäftsreisende haben den Standort auf Platz 2 in den USA katapultiert.

### SICHERES MIETNIVEAU IN DER FONDSIMMOBILIE

Und noch eine Tatsache ist beachtlich: Die durchschnittliche Büromiete im Objekt beträgt aktuell rund USD 27,12 pro Quadratfuß und Jahr. Die Marktmiete dagegen liegt bei USD 32 pro Quadratfuß und Jahr und damit fast USD 5 höher als die Objektmiete. Dies eröffnet Potenzial bei zukünftigen Mietabschlüssen. Oder anders formuliert: Das Mietniveau in der Immobilie ist angesichts der deutlich höheren Marktmiete sehr gut abgesichert.

Und ein weiterer Vergleich zeigt, dass die Büromieten in Las Vegas heute deutlich unterhalb des Niveaus von 2007 liegen: Vor der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 betrug die Marktmiete für Class-A-Büroflächen im Durchschnitt rund USD 36 pro Quadratfuß und Jahr.

### MIETPREISENTWICKLUNG CLASS-A BÜRO- IMMOBILIEN TEILMARKT SOUTHWEST, LAS VEGAS



### DER FONDS

Mit einer prognostizierten jährlichen Ausschüttung von 5% und einem prognostizierten Verkaufserlös in 2026 i.H.v. 128,5%<sup>1/2)</sup> bei gleichzeitig hoher Rücklagenbildung für zukünftige Vermietungen während der geplanten Fondslaufzeit von acht Jahren bietet der UST XXIV die Möglichkeit für Anleger, an einem prosperierenden Standort der USA in eine prämierte, nahezu vollvermietete und neuwertige Class-A-Büroimmobilie (Fertigstellung 2014) zu investieren.

### DIE IMMOBILIE



<sup>1)</sup> bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern.

<sup>2)</sup> Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen. Hiervon können sich Abweichungen ergeben.



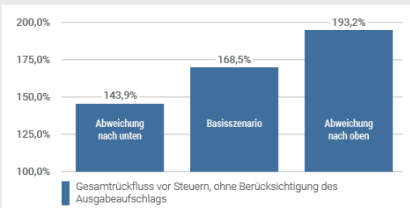
## BESCHREIBUNG UST XXIV LAS VEGAS GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

- Investition in eine prämierte Class-A-Büroimmobilie in Las Vegas
- 18 Mieter, Vermietungsquote 96,6%
- durchschnittliches Mietniveau im Objekt liegt unterhalb der Marktmiete, dadurch ist Mietsteigerungspotenzial vorhanden<sup>3)</sup>
- prognostizierte Ausschüttung 2019 bis 2026 5% pro Jahr und Schlussausschüttung 128,5%, prognostizierte Gesamtausschüttung 168,5%<sup>4)5)</sup>
- Kommanditkapital 28 Mio. USD, Mindestzeichnung 30.000 USD
- 10% Beteiligung durch das Management

## SENSITIVITÄTSANALYSE

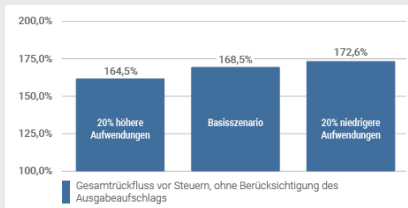
### NETTOBETRIEBSERGEBNIS

Annahme, dass das Nettobetriebsergebnis der Immobilie in jedem Geschäftsjahr eine um 1% höhere Abweichung gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr ausweist (d.h. im ersten Geschäftsjahr beträgt die Abweichung 1% gegenüber dem Basisszenario, im zweiten Geschäftsjahr beträgt die Abweichung 2% usw. und im neunten Geschäftsjahr 9%).



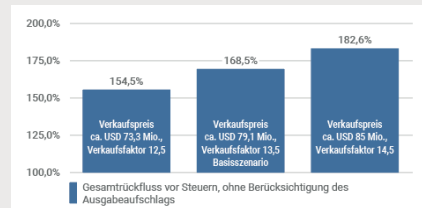
### VERMIETUNGS-AUFWENDUNGEN

Annahme, dass die während der geplanten Haltedauer der Immobilie bis Ende 2026 anfallenden Vermietungsaufwendungen für die Neu- bzw. Anschlussvermietung der auslaufenden Mietverträge um 20% gegenüber den geplanten Vermietungsaufwendungen nach oben und nach unten abweichen.



### VERKAUFSPREIS

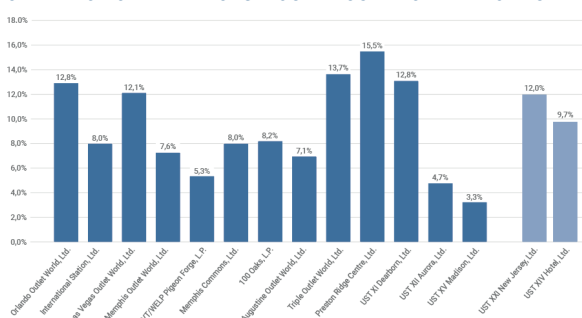
Änderung des Verkaufspreises am Ende des Jahres 2026 um einen Faktor nach unten oder oben, ausgehend von einem geplanten Verkaufsfaktor von 13,5 (auf Basis des für das Jahr 2027 prognostizierten Nettobetriebsergebnisses).



## CHANCEN

- Emittent ist seit mehr als 20 Jahren als Spezialist auf dem US-Immobilienmarkt tätig
- Gesamtinvestitionsvolumen rund 4,6 Mrd. USD bisher realisiert
- alle 15 aufgelösten Fonds erwirtschafteten positive Ergebnisse für die Anleger

### ÜBERBLICK ÜBER DIE AUFGELOSTEN US TREUHAND FONDS



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

- nahezu vollvermietete, prämierte und neuwertige Büroimmobilie
- Einkaufsfaktor auf Basis des erwarteten Nettobetriebsergebnisses 2018 beträgt 13,7 – einschließlich aller Erwerbsnebenkosten und der rechtlichen Umsetzung des Angebots errechnet sich ein Einkaufsfaktor von 15.

## RISIKEN

- Verlust der gesamten geleisteten Kapitaleinlage und des geleisteten Ausgabeaufschlages sowie der im Zusammenhang mit der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten (Totalverlustrisiko).
- Es besteht das Risiko, dass die Mieter ihre Miete nicht mehr bezahlen können und damit die Einnahmen aus der Immobilie niedriger als erwartet liegen bzw. dass im Rahmen der Anschlussvermietung schlechtere Konditionen vorliegen, als angenommen. Zudem besteht das Risiko, dass die Immobilie einen höheren als erwarteten Leerstand aufweist. Dies kann zu einer Verschlechterung der kalkulierten Rendite und zu Verlusten führen.
- Die unternehmerische Beteiligung ist für den Anleger nicht bzw. nur eingeschränkt handelbar/veräußerbar. Eine Veräußerung der unternehmerischen Beteiligung kann mit hohen Preisabschlägen verbunden sein.
- Es bestehen Fremdwährungs- und Fremdfinanzierungsrisiken.
- Grundsätzlich besteht für den Anleger eine Abhängigkeit von den Entscheidungen des Managements sowohl der Investmentgesellschaft als auch ihrer Partner. Fehleinschätzungen können negative wirtschaftliche Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis der unternehmerischen Beteiligung haben.
- Vorliegend investiert die Investmentgesellschaft mittelbar über die Objektgesellschaft in nur eine Immobilie, sodass von dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB abgewichen wird (§ 262 Abs. 2 KAGB) und keine Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken stattfindet.
- **Risikohinweis:** Eine ausführliche Darstellung der mit dieser Beteiligung verbundenen Risiken enthält der Verkaufsprospekt vom 07.09.2018 im Kapitel 7 „Risiken“ auf den Seiten 40–54.

## WICHTIGER HINWEIS

Diese Information dient Werbezwecken. Sie stellt kein öffentliches Angebot und keine Anlageberatung oder -vermittlung dar. Grundlage für eine Anlageentscheidung sind ausschließlich der ausführliche Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen und die wesentlichen Anlegerinformationen, die in deutscher Sprache vorliegen. Diese sind auf der Internetseite der US Treuhand unter [www.ustreuhand.de](http://www.ustreuhand.de) kostenlos zum Download verfügbar. Bei einem geschlossenen Publikums-AIF handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, die Risiken unterliegt. Angaben zu der Entwicklung in der Vergangenheit sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen sind in die Zukunft gerichtete Vorhersagen, die auch nicht eintreffen können, so dass sich in der Zukunft auch andere, negative Entwicklungen einstellen können.

<sup>3)</sup> siehe Seite 13 der Produktkurzinformation. <sup>4)</sup> bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern.

<sup>5)</sup> Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen. Hiervon können sich Abweichungen ergeben.