**UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG,
Frankfurt am Main**

**Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom
1. Januar bis zum 31. Dezember 2023**

Abkürzungsverzeichnis

AIF	Alternativer Investmentfonds UST XXV
AIFM-VO	Alternative Investment Fund Managers Directive Verordnung
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main
d. h.	das heißt
DerivateV	Derivateverordnung
Fondsgesellschaft	UST XXV
Gesellschaft	UST XXV
USXT XXV	UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main
HANSAINVEST	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg
HGB	Handelsgesetzbuch
i. d. R.	in der Regel
i. H. v.	in Höhe von
i. V. m.	in Verbindung mit
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung – KARBV) vom 16. Juli 2013
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
Nettoinventarwert	Fondsvermögen
TEUR	Tausend Euro
Verwahrstelle	Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg
zzgl.	zuzüglich

UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

1. Grundlagen der Gesellschaft

Struktur der Gesellschaft

Die UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, ist als Personenhandels-gesellschaft in Form einer GmbH & Co. KG organisiert. Die geschäftsführende Kommanditistin ist die HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, vertreten durch ihre Geschäftsführung Herrn Oliver Grimm und Herrn Fabian Sass. Die Laufzeit des AIF ist befristet auf den 31. Dezember 2031. Eine einmalige Verlängerung der Laufzeit um bis zu 5 Jahre ist möglich.

Bei dem AIF handelt es sich um ein Beteiligungsangebot im Bereich US-Immobilien, das von dem in Frankfurt ansässigen Emissionshaus, US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH, aufgelegt worden ist. Das Emissionshaus und dessen Tochtergesellschaften sind nicht am Vermögen des AIF beteiligt. Geschäftsführer der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH ist Volker Arndt. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der HANSAINVEST GmbH und der mit ihr verbundenen Unternehmen zurück.

2. Tätigkeitsbericht der KVG

Vertriebsphase

Mit der Erteilung der Vertriebs-erlaubnis durch die BaFin begann im August 2020 die Vertriebsphase des AIF. Der aktive Vertrieb startete jedoch erst Anfang 2021. Der erste und zweite Platzierungsabschnitt endete zum 31.03.2022 bzw. 30.09.2022. Der dritte und damit letzte Platzierungsabschnitt wurde durch die Geschäftsführende Kommanditistin auf den 31.03.2023 verlängert und endete mit einem Platzierungsstand von TUSD 56.412.

Anlageziele und Anlagestrategien des AIF

Der AIF verfolgt das Anlageziel – mittelbar über Portfolio- und Objektgesellschaften – des Erwerbs, der Vermietung und des Verkaufs von in den USA belegenen Immobilien. Mindestens 70 % des investierten Kapitals werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Logistik oder Handel angelegt, während maximal 30 % des investierten Kapitals in Wohnimmobilien angelegt werden.

Mindestens 75 % des investierten Kapitals werden in Immobilien in Metropolregionen im Südosten der USA, dort in den Bundesstaaten Delaware, Maryland, Virginia, Nord-Carolina, Süd-Carolina, Georgia, Texas, Virginia, Tennessee, Arkansas, Florida, Alabama, Mississippi und Louisiana sowie in den US-Bundesstaaten Washington, Nevada, Arizona, Ohio, Maryland, Pennsylvania, Missouri und im District of Columbia (DC) angelegt. Der Begriff „Metropolregion“ definiert sich gemäß dem Begriff „Metropolitan Statistical Areas – MSAs“ entsprechend der Definition der American Association of Geographers, mit einer Mindesteinwohnerzahl von 1 Millionen, gemäß dem United States Census Bureau.

Hierbei werden die Objektgesellschaften mindestens 75 % des investierten Kapitals ausschließlich in Immobilienobjekte mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens USD 25 Mio. anlegen. Die verbleibenden 25 % des investierten Kapitals können in Immobilien mit einem Verkehrswert von mindestens USD 5 Mio. angelegt werden.

Die verfügbare Liquidität der Investmentgesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung und im Rahmen des Liquiditätsmanagements der AIF-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investmentgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren.

Service-KVG: HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg, wurde zur Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF bestellt. Hierzu wurde mit Datum 3. September 2020 ein externer Verwaltungsvertrag mit der HANSAINVEST als Service-KVG abgeschlossen. Der Vertrag kann nach Ablauf eines Jahres von dem AIF mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende ordentlich gekündigt werden. Das Recht jeder Partei zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Als externe KVG ist die HANSAINVEST für (a) die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), (b) das Risikomanagement sowie (c) administrative Tätigkeiten des Fonds zuständig und verantwortlich. Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere den An- und Verkauf von Vermögenswerten, die Beurteilung und Annahme von Angeboten zum An- und Verkauf von Investitionsobjekten sowie die Entscheidung über die Aufnahme von Krediten. Das Risikomanagement beinhaltet im Wesentlichen die Überwachung von Grenzen und Beschränkungen, die Beurteilung wesentlicher Risikoarten, die Durchführung von Stresstests sowie die Risiko- und Performanceanalyse. Die administrativen Tätigkeiten erstrecken sich maßgeblich auf Dienstleistungen im Zuge der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Beantwortung von Anfragen des Fonds im Rahmen der gesetzlichen Informationspflichten, Durchführung von Bewertungen, Überwachung der Einhaltung von Rechtsvorschriften sowie Führung von Aufzeichnungen.

Zum Zweck einer effizienteren Geschäftsführung ist die KVG berechtigt, ihre Aufgaben und Pflichten unter ihrer Verantwortung und Kontrolle ganz oder teilweise an Dritte zu delegieren oder sonst Dritte einzusetzen, welche in Bezug auf die Aufgaben und Pflichten qualifiziert und in der Lage sein müssen, diese zu erfüllen. In Verbindung mit den delegierten Aufgaben und Pflichten hat die KVG geeignete Kontrollmechanismen und -verfahren sowie Vorgaben zur regelmäßigen Berichterstattung aufzustellen. Die Auswahl von Dritten, denen Aufgaben und Pflichten übertragen werden, hat mit gebührender Sorgfalt zu erfolgen.

Bezüglich der Haftungsregeln wurde zwischen dem AIF und der KVG vereinbart, dass die KVG für Vorsatz und Fahrlässigkeit einzustehen hat. Bei Rückgriff auf Dritte als Erfüllungsgehilfen haftet die KVG für die ordnungsgemäße Auswahl und Überwachung des Dienstleisters. Die KVG haftet nicht für das Erreichen eines bestimmten oder allgemeinen wirtschaftlichen Erfolges.

Die von der KVG zu erbringenden Leistungen werden wie folgt vergütet: Für die Auflage der Investmentgesellschaft erhält die KVG eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,30 % (inkl. Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals. Für die Verwaltung der Investmentgesellschaft erhält die KVG eine laufende Vergütung in Höhe von 0,30 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds, mindestens jedoch USD 65.000 p.a. während des Platzierungszeitraums. Im Falle der Liquidation durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder bei Vorliegen sonstiger Gründe erhält die KVG ab Liquidationseröffnung eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,30 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds.

Übersicht über die Anlagegeschäfte und Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Zum Bilanzstichtag beträgt das eingeworbene Kommanditkapital des AIF TUSD 56.412.

Im März und April 2023 erwarb die Fondsgesellschaft weitere Anteile an der amerikanischen Portfoliogesellschaft UST Fairview Investment L.P. Der Kaufpreis dieser Anteile betrug 10 Mio. USD (jeweils 5 Mio. USD). Die Beteiligungsquote der Fondsgesellschaft an der Portfoliogesellschaft beträgt damit 88,00 %.

Auch an der zweiten Portfoliogesellschaft UST Riverport Investment L.P. wurden in zwei Tranchen im Januar und März 2023 weitere Anteile erworben. Der Kaufpreis dieser Anteile betrug 8,5 Mio. USD (3,5 Mio. USD und 5 Mio. USD). Die Beteiligungsquote der Fondsgesellschaft an der Portfoliogesellschaft beträgt damit 86,84 %.

Im Geschäftsjahr 2023 ergibt sich insbesondere aufgrund der Bewertung der Beteiligung an der UST Fairview Investment L.P. und der UST Riverport Investment L.P. ein nicht realisiertes Ergebnis in Höhe von TEUR 2.230. Dies resultiert maßgeblich aus dem Wertunterschied zwischen den handelsrechtlichen Anschaffungskosten der Immobilie einschließlich gezahlter Anschaffungsnebenkosten im Erwerbszeitpunkt und dem Bilanzierungsansatz entsprechend § 271 Abs. 3 KAGB sowie der Bewertungsrichtlinie der KVG zu Verkehrswerten/Kaufpreisen.

Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Entwicklung ist.

Beschreibung der Hauptlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten des AIF

Das zentrale Risiko der Gesellschaft besteht im Hinblick auf eine negative Wertentwicklung der von den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass die Mieter ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht oder nicht vollständig nachkommen werden. Bezüglich weiterer Risiken verweisen wir auf unsere Ausführungen im Risikobericht.

Angaben über schwer liquidierbare Vermögensgegenstände gemäß Artikel 108 AIFM-VO

Der AIF umfasst keine schwer liquidierbaren Vermögenswerte gemäß Artikel 108 AIFM-VO.

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gemäß § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

Bewertungsverfahren

Die HANSAINVEST hat eine Bewertungsrichtlinie aufgestellt, die auf der AIFM-Richtlinie basiert und für die Gesellschaft die Bewertungsverfahren und Prinzipien, die der Bewertung der Vermögensgegenstände des AIFs und der Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil zugrunde liegen, enthält.

Die HANSAINVEST ist für eine ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände verantwortlich.

Der Nettoinventarwert errechnet sich demnach als Differenz zwischen dem Verkehrswert der Vermögensgegenstände und der Summe aller angefallenen Kosten, Verbindlichkeiten sowie ggf. sonstiger Wertkomponenten. Der Verkehrswert ist definiert als der am wahrscheinlichsten unmittelbar zu erzielende Preis unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten. Die Bewertung basiert auf der Bewertung der Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten des Fonds. Über die Beteiligungskette wird so zum Nettoinventarwert an der beteiligten Immobilien-Gesellschaft übergeleitet. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Bewertung der Immobilien-Gesellschaften als wesentlichen Vermögensgegenstand des Fonds.

Die Bewertung der Beteiligungen im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB erfolgt entsprechend § 271 Abs. 3 KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Beteiligung im Sinne des § 272 Abs. 1 KAGB einmal jährlich durch die KVG entsprechend ihrer Bewertungsrichtlinie. Zu diesem Zweck werden die Immobilien i.d.R. zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Bewertung durch unabhängige Immobiliengutachter erfolgt mindestens einmal pro Jahr; ausgewählte Vermögensgegenstände können wenn notwendig auch öfter bewertet werden.

Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, stellt als Verwahrstelle die Umsetzung der Bewertungsrichtlinie sowie die konsistente Anwendung und Überprüfung der Bewertungsverfahren und -methoden sicher.

Vertragliche Beziehungen des AIF

Zur Realisierung der Anlageziele der Fondsgesellschaft bestehen neben dem Gesellschaftsvertrag des AIF, dem Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft und der Gesellschaftervereinbarung folgende Verträge:

Auslagerungsvertrag im Sinne des § 36 KAGB über Teileleistungen der Portfolioverwaltung	
Dienstleister	US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH
Vertragsschluss	3. September 2020
Laufzeit/Kündigung	Laufzeit bis spätestens zur Beendigung der Fondsgesellschaft (Tag der Löschung im Handelsregister); Kündigung aus wichtigem Grund
Vertragliche Pflichten	Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Beratung beim An- und Verkauf, der Portfolioüberwachung, der laufenden Anlagenverwaltung und Objektverwaltung.
Vergütung	0,40 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im Geschäftsjahr (inkl. Umsatzsteuer)

Vertriebsvereinbarung

Dienstleister	US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH
Vertragsschluss	3. September 2020
Laufzeit/Kündigung	Laufzeit endet mit der Beendigung des Platzierungszeitraums der Investmentgesellschaft; Kündigung aus wichtigem Grunde
Vertragliche Pflichten	Ausschließlicher Vertrieb von Anteilen an der Investmentgesellschaft innerhalb der Bundesrepublik Deutschland. Der Vertrieb kann über die direkte Ansprache von Anlegern oder die Einschaltung von Untervertriebspartnern erfolgen.
Vergütung	5 % des vermittelten Eigenkapitals zuzüglich des auf das vermittelte Eigenkapital zu zahlenden Ausgabeaufschlags (Agio) in Höhe von bis zu 5 %

Konzeptionsvereinbarung

Dienstleister	US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH
Vertragsschluss	3. September 2020
Laufzeit/Kündigung	Laufzeit endet mit der Beendigung des Platzierungszeitraums der Investmentgesellschaft; Kündigung aus wichtigem Grunde
Vertragliche Pflichten	Beratungsleistungen in Zusammenhang mit der Entwicklung eines Konzepts für die Auflage eines geschlossenen Publikums-AIF sowie der Erstellung sämtlicher Verkaufsunterlagen gemäß KAGB im Rahme der Konzeption und Prospektierung
Vergütung	4,95 % des platzierten Eigenkapitals (einschließlich der Umsatzsteuer)

Verwahrstellenvertrag

Dienstleister	Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft
Vertragsschluss	13. Juli 2020
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Wertermittlung des AIF nach KAGB und den Anlagebedingungen sowie der Satzung des AIF; Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwendung der Erträge nach KAGB und den Anlagebedingungen; Überwachung der Zahlungsströme und Verfügungsbeschränkungen; Überwachung der KVG hinsichtlich geeigneter Prozesse zur Bewertung von Vermögensgegenständen des AIF.
Vergütung	0,06 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft (inkl. Umsatzsteuer), mindestens jedoch USD 19.000 p.a. (inkl. Umsatzsteuer).
Haftung	Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach § 88 KAGB.

Vertrag über die externe Verwaltung

Dienstleister	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Vertragsschluss	3. September 2020
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung der Investmentgesellschaft (Tag der Löschung im Handelsregister)
Vertragliche Pflichten	Verantwortlich für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten
Vergütung	Laufende Vergütung in Höhe von 0,30 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIFs (inkl. Umsatzsteuer). Während des Platzierungszeitraums beträgt die Vergütung jährlich jedoch insgesamt mindestens USD 65.000 (inkl. Umsatzsteuer). Des Weiteren eine einmalige Vergütung für die Auflage der Investmentgesellschaft i.H.v. 0,30 % (inkl. Umsatzsteuer) auf das gezeichnete Kapital.
Haftung	HANSAINVEST haftet für Vorsatz und Fahrlässigkeit.

Vertrag über die Auslagerung der Anlegerverwaltung

Dienstleister	Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft
Vertragsschluss	3. September 2020
Laufzeit/Fälligkeit	Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen; Kündigung mit einer Frist von 6 Monaten zum Monatsende möglich. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund, bleibt hiervon unberührt
Vertragliche Pflichten	Sämtliche administrativen Tätigkeiten, die im Zusammenhang mit dem Beitritt des Anlegers zum AIF, mit der Wahrnehmung seiner Rechte und Pflichten für die Dauer der Beteiligung am AIF sowie mit der Beendigung seiner Beteiligung vorzunehmen sind.
Vergütung	Für die Übernahme der Anlegerverwaltung erhält der Dienstleister aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,18 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes (inkl. Umsatzsteuer). Während des Platzierungszeitraums beträgt die Vergütung jährlich jedoch insgesamt mindestens USD 19.000 (inkl. Umsatzsteuer).
Haftung	Der Vertragspartner haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Interessenkonflikte

Aufgrund gesellschaftlicher und personeller Verflechtungen liegen Umstände vor, die Interessenkonflikte begründen können und die mit Risiken verbunden sind.

Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die KVG unter anderem folgende organisatorischer Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

- Bestehen einer Compliance-Abteilung, die auf die Einhaltung von Gesetzen und Regeln hinwirkt und der Interessenkonflikte gemeldet werden müssen,
- Pflichten zur Offenlegung,
- Organisatorische Maßnahmen wie die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen, sowie die Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern,
- Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts, Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen,
- Einrichtung von Vergütungssystemen,
- Grundsätze zur Berücksichtigung von Kundeninteressen,
- Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung beim Erwerb bzw. zur Veräußerung von Finanzinstrumenten,
- Grundsätze zur Aufteilung von Teilausführungen.

Verwaltung des AIF und der Anleger

Bei den Anlegern handelt es sich um natürliche Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens USD 20.000. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag („Agio“) beträgt bis zu 5 % der Kommanditeinlage. Es steht der Investmentgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Treuhandkommanditistin ist die UST Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 120598. Die Aufgabe der Treuhandkommanditistin besteht darin, Kapitalanteile in Höhe des jeweiligen Beteiligungsbetrages der Treugeber an der Fondsgesellschaft treuhänderisch für die Anleger zu halten und/oder zu verwalten. Aufgrund des Treuhand- und Verwaltungsvertrages hält die Treuhandkommanditistin die Beteiligung im eigenen Namen treuhänderisch für Rechnung des Treugebers und wird als Kommanditistin der Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen.

Risikoprofil

Hinsichtlich des Risikoprofils wird auf den Risikobericht des Gliederungspunkts 4 in diesem Bericht verwiesen.

3. Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Mit 3,1 % (Federal Reserve Bank) war das Jahr 2023 gesamtwirtschaftlich von einem starken Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts geprägt. Zu Beginn des Jahres 2023 lagen die Schätzungen für das Gesamtjahr noch deutlich unter 1 %. Die starke wirtschaftliche Entwicklung wirkte sich positiv auf den US-amerikanischen Arbeitsmarkt aus (die Arbeitslosenquote im Dezember 2023 betrug 3,7 %). Die Leitzinserhöhungen der vergangenen zwei Jahre konnten somit die wirtschaftliche Dynamik in den USA nicht signifikant bremsen. Seit dem Höhepunkt der Inflationsrate im Juni 2022 von 9,1 % fiel diese bis Dezember 2023 um 5,7 Prozentpunkte auf 3,4 %. Die US-amerikanische Federal Reserve Bank reflektierte diesen Inflationsrückgang mit seit Juli 2023 unveränderten Leitzinsen. Seitdem liegt der US Leitzins in einem Zielband von 5,25 % und 5,50 %. Der erfreuliche Rückgang der Inflationsrate nährt die Markterwartungen, dass die Leitzinsen im Laufe des Jahres 2024 gesenkt werden.

Für das laufende Jahr 2024 wird in den USA mit einem weiterhin robusten realen Wirtschaftswachstum gerechnet. Die Schätzungen belaufen sich auf Werte zwischen 1,4 % und 2,4 %. Die Federal Reserve Bank erwartet einen unverändert starken Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote werde nur leicht auf 4,1 % steigen, während sich die Inflationsrate leicht rückläufig in Richtung des 2 %-Ziels entwickeln werde. Anders als zu Beginn des vergangenen Jahres wird nicht mehr von einer wirtschaftlichen Rezession im Jahr 2024 oder den Folgejahren ausgegangen.¹

3.1.1 Standortbezogene Rahmenbedingungen

3.1.1.1 Metropolregion Washington D.C.²

Die Metropolregion Washington D.C. hat im Jahr 2023 eine geschätzte Einwohnerzahl von gut 6.53 Mio. Menschen. Das Bevölkerungswachstum zwischen 2020 und 2023 wird mit rund 0,8% pro Jahr angegeben. Auch in den Jahren bis 2028 wird von einem Bevölkerungswachstum von 0,5% per annum ausgegangen. Die Metropolregion erstreckt sich zum einem auf Washington, D.C. und auf Teile der Bundesstaaten Maryland und Virginia. Damit ist die Metropolregion die fünftgrößte Wirtschaftsregion in den USA und die sechstgrößte nach Bevölkerung.

Die Erwerbstätigenzahl liegt bei rund 3,3 Mio. Menschen. Seit 2013 wurden über 200.000 neue Arbeitsplätze geschaffen. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 7 %. Die Arbeitslosenquote der Metropolregion Washington D.C., hier ist auch die Immobilie 3170 & 3180 Fairview belegen, fiel mit 2,7 % nochmals niedriger als der Landesdurchschnitt von 3,7 % aus.

Das Pro-Kopf-Einkommen in der Metropolregion liegt bei 79.898 USD gegenüber 58.203 USD im Landesdurchschnitt (jeweils Stand 2021). Das Median-Haushaltseinkommen lag in Fairfax County mit 144.632 USD sogar fast doppelt so hoch wie im Landesdurchschnitt, welches bei geschätzt 74.580 USD lag (jeweils Stand 2022).³

¹ Federal Reserve Bank, URL: <https://www.federalreserve.gov/monetarypolicy.htm>

² Wertgutachten von Jones Lang LaSalle für Fairview Park I & II, Berichtsdatum 15.01.2024

³ Federal Reserve Bank St. Louis, URL: <https://fred.stlouisfed.org/series/MHIVA51059A052NCEN>

Jones Lang LaSalle kommt bei seiner Bewertung zu der Schlussfolgerung, dass die Wirtschaft in der Metropolregion von der steigenden Bevölkerung, den höheren Einkommen und dem höheren Bildungsniveau auch in den kommenden Jahren profitieren sollte. Dies sollte die Nachfrage nach Immobilien weiter erhöhen.

Der Büroimmobilienmarkt in der Metropolregion Washington D.C. umfasste im Jahr 2023 einen Bestand von rund 523 Mio. Quadratfuß. Die Leerstandquote liegt über alle Bürokatégorien hinweg bei rund 17,4 % und soll im Jahr 2024 weiter steigen. Die nachlassende Nachfrage nach Büroflächen wird laut Jones Lang LaSalle ab 2024 zu einem Rückgang der Bautätigkeit um ca. 150 % führen. Dies ist gleichbedeutend mit einer Bestandsabnahme bzw. Nettoangebotsrückgang.

Die Fondsimmoblie ist im Teilmarkt Merrifield belegen. Gemäß Jones Lang LaSalle ist dieser Teilmarkt bekannt für gut erreichbare Büroflächen außerhalb des D.C. Marktes. Der Leerstand betrug im Jahr 2023 durchschnittlich 12,6 %. Die durchschnittliche Miete des Merrifield Teilmarktes liegt bei ca. 32 USD pro Quadratfuß. Dies macht Merrifield zu einem preislich attraktiven Teilmarkt innerhalb der Metropolregion. Die Durchschnittsmieten liegen hier bei ca. 39 USD pro Quadratfuß.

Die Immobilie verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Nur wenige hundert Meter entfernt befindet sich der Arlington Boulevard und die Interstate 495 von denen man sowohl ins Zentrum der Metropole gelangt (rund 20 Min. Fahrtzeit), wie auch in die Außenbezirke. Die Interstate 66 als Ost-West-Verbindung ist in rund 3 km über die Interstate 495 erreichbar.

3.1.1.2 Metropolregion St. Louis⁴

Die Metropolregion St. Louis ist in Teilen im Bundesstaat Illinois als auch im Bundesstaat Missouri belegen und hat eine geschätzte Einwohnerzahl von rund 2,82 Mio. Menschen. Sieben Unternehmen aus den Fortune 500 haben ihren Firmensitz in St. Louis.

Bis 2028 wird nur eine marginale Veränderung der Einwohnerzahl prognostiziert. Das Medianhaushaltseinkommen liegt mit 73.017 USD in etwa auf dem Niveau der USA. Auch die Verteilung der Einkommen und das Medianeinkommen bewegen sich auf der Höhe des Durchschnitts der USA. Die Arbeitslosenquote lag in Q2/2023 bei 3,6 %.

Die Immobilie ist etwas mehr als 25 Kilometer von der Innenstadt im Teilmarkt Earth City/Riverport belegen. Östlich an das Grundstück angrenzend verläuft die Interstate 70. Die Interstate 70 verbindet u.a. die Küstenmetropolen Baltimore (und Washington D.C. über die Abzweigung auf die Interstate 270) und beispielsweise die Metropolen Pittsburgh, Columbus, Indianapolis östlich und die Metropolen Kansas City und Denver westlich von St. Louis gelegen.

Jones Lang LaSalle erwartet einen positiven Wirtschaftstrend für St. Louis, basierend auf einer stabilen Population einem steigenden verfügbaren Haushaltseinkommen sowie einem überdurchschnittlich hohen Bildungsgrad der Bevölkerung.

Der Büroimmobilienmarkt in der Metropolregion umfasst Ende 2023 rund 149,2 Mio. Quadratfuß bei einer Leerstandquote von 11,5 %. Die durchschnittliche Miete pro Jahr beträgt rund 20,69 USD pro Quadratfuß und liegt damit kaum verändert nahe des letztjährigen Durchschnittsniveaus von 20,55 USD. Bis Ende 2027 wird eine leicht steigende Leerstandquote von rund 11,5 % bei konstantem Mietniveau erwartet. Im Teilmarkt East City / Riverport liegt das Mietniveau mit 20,90 USD pro Quadratfuß leicht oberhalb jenes der gesamten Metropolregion. Die Leerstandsquote ist mit über 28 % signifikant oberhalb des Durchschnitts der Metropolregionen von ca. 11 %. Aktuell findet keine Bautätigkeit im Teilmarkt statt. Jones Lang LaSalle erwartet dementsprechend einen Rückgang der Büroflächen in den kommenden Jahren.

3.2 Geschäftsentwicklung

Der aktive Vertrieb des AIF startete im Januar 2021. Das maximale Platzierungsvolumen beträgt USD 125 Mio. Das minimale Platzierungsvolumen beträgt USD 25 Mio.

Zum 31.03.2023 endete der dritte und damit auch letzte Platzierungsabschnitt der Fondsgesellschaft mit einem Platzierungsstand von TUSD 56.412.

⁴ Wertgutachten von Jones Lang LaSalle für Riverport Tower, Berichtsdatum 05.10.2023

Der AIF hat für das Geschäftsjahr 2023 ein Ergebnis von TEUR -2.547 realisiert. Dieses ergibt sich im Wesentlichen aus Aufwendungen für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütungen (TEUR 257), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 62) und sonstigen Aufwendungen (TEUR 2.765). In den sonstigen Aufwendungen sind Konzeptionsaufwendungen in Höhe von TEUR 889 sowie Provisionen für die Eigenkapitalbeschaffung in Höhe von TEUR 1.260 enthalten. Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR 2.230. Somit ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Ergebnis des Geschäftsjahres i. H. v TEUR -317.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden zwei Ausschüttung i.H.v. USD 644.429,63 und USD 1.372.510,87 getätigt.

Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsentwicklung des Geschäftsjahres ist im Wesentlichen beeinflusst durch den Erwerb weiterer Anteile an den beiden Portfoliogesellschaften, Gesellschafterbeitritte neuer Anleger, damit einhergehenden Aufwendungen sowie Aufwendungen für die Verwaltung der Gesellschaft.

3.3 Ertragslage

Die folgende Aufstellung zeigt die Ertragslage des AIF, wobei die Ertrags- und Aufwandsposten nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten dargestellt sind:

	2023	2022
	EUR	EUR
Erträge	406.770,88	313.928,41
Aufwendungen	-2.953.296,68	-3.699.429,25
Ordentlicher Nettoertrag	-2.546.525,80	-3.385.500,84
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.546.525,80	-3.385.500,84
Zeitwertänderungen (Erträge aus der Neubewertung)	2.229.693,86	2.838.443,75
Ergebnis des Geschäftsjahres	-316.831,94	-547.057,09

Der AIF generierte im Geschäftsjahr Erträge aus Zinsen und Beteiligungen (343 TEUR), die mit TEUR 340 im Wesentlichen aus Erträgen aus Beteiligungen bestanden. Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 64) resultieren aus Kursumrechnungen (TEUR 57) und der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 7). Demgegenüber stehen Aufwendungen der Gesellschaft in Höhe von TEUR 2.953, die im Wesentlichen auf Vertriebsprovisionen (TEUR 1.260), Konzeptionsvergütungen (TEUR 889) und die vertraglich vereinbarten laufenden Vergütungen zurückzuführen sind. Die Erträge aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 2.230 stammen insbesondere aus der Bewertung der beiden US-Beteiligungen.

3.4 Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Fondsgesellschaft wird die Portfoliogesellschaften mit dem für die Investitionen erforderlichen Kapital ausstatten. Die Portfoliogesellschaften beteiligen sich wiederum an Objektgesellschaften. Die Objektgesellschaften tätigen die Immobilieninvestitionen oder halten zum Zeitpunkt der Beteiligung bereits Immobilien. Für die Investmentgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 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, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die von den Portfoliogesellschaften sowie Objektgesellschaften aufgenommenen Kredite sind bei der Berechnung der Grenze entsprechend der Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft an der jeweiligen Gesellschaft zu berücksichtigen. Eine detaillierte Beschreibung der Kapitalkontenentwicklung der Komplementäre und Kommanditisten ist im Anhang dargestellt.

Investitionen

Im März und April 2023 erwarb die Fondsgesellschaft weitere Anteile an der amerikanischen Portfoliogesellschaft UST Fairview Investment L.P. Der Kaufpreis dieser Anteile betrug 10 Mio. USD (jeweils 5 Mio. USD). Die Beteiligungsquote der Fondsgesellschaft an der Portfoliogesellschaft beträgt damit 88,00 %.

Auch an der zweiten Portfoliogesellschaft UST Riverport Investment L.P. wurden in zwei Tranchen im Januar und März 2023 weitere Anteile erworben. Der Kaufpreis dieser Anteile betrug 8,5 Mio. USD (3,5 Mio. USD und 5 Mio. USD). Die Beteiligungsquote der Fondsgesellschaft an der Portfoliogesellschaft beträgt damit 86,84 %.

Liquidität

Die liquiden Mittel im AIF betragen zum Stichtag TEUR 1.388. Die Liquidität der Investmentgesellschaft ist damit gesichert.

3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2023 dem Vermögen und den Schulden zum 31. Dezember 2022 gegenübergestellt:

Aktiva	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Beteiligungen	47.884.294,90	30.927.185,93
Barmittel und Barmitteläquivalente	1.387.732,49	2.932.138,04
Forderungen	903.291,32	451.261,04
Sonstige Vermögensgegenstände	67.956,01	33.479,77
	50.243.274,72	34.344.064,78
Passiva		
Rückstellungen	417.961,06	188.395,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	52.188,58	1.230.594,13
Sonstige Verbindlichkeiten	9.071,27	246.482,26
Eigenkapital	49.764.053,81	32.678.593,39
	50.243.274,72	34.344.064,78

Die Veränderungen auf der Aktivseite ergeben sich im Wesentlichen aus dem Erwerb weiterer Anteile an den zwei Portfoliogesellschaften UST Fairview Investment L.P. und UST Riverport Investment L.P. Die Barmittel und Barmitteläquivalente stammen aus den Gesellschafterbeitritten und Ausschüttungen aus den Portfoliogesellschaften. Auf der Passivseite der Bilanz erhöhte sich das Eigenkapital um TEUR 17.085 auf TEUR 49.764 aufgrund von weiteren Gesellschafterbeitritten. Die Rückstellungen und Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen laufende Vergütungen.

3.6 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Einer der finanziellen Leistungsindikatoren, worüber der AIF gesteuert wird, ist die **Liquidität**. Es verbleiben zum Stichtag liquide Mittel in Höhe von TEUR 1.388. Damit ist die Liquidität der Gesellschaft gesichert.

Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist das eingeworbene **Eigenkapital**. Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital beträgt TUSD 56.412.

4 Risikobericht

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der HANSAINVEST umfasst die laufende Überwachung und Beurteilung der wesentlichen Risikoarten gemäß KAGB mittels der gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzprüfung. Als wesentliche Risikoarten gelten das Adressausfallrisiko (Kreditrisiko), Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiko, Zinsänderungsrisiko, Währungsrisiko, Marktpreisrisiko, Operationelles Risiko, Liquiditätsrisiko, Verwahrisiko und der Leverage. Weiterhin werden für die wesentlichen Risikoarten Stresstests durchgeführt, um die Schwächen einer ausschließlich auf Grenzauslastung basierenden Risikomessung auszugleichen.

Risikoarten

Unter **Adressausfall- oder Kreditrisiken** werden Verluste verstanden, die durch den Ausfall eines Ausstellers entstehen. Somit werden neben allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte auf den Wert eines Vermögensgegenstandes auch besondere Entwicklungen des jeweiligen Ausstellers erfasst. Die Adressausfallrisiken des Fonds werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. In diesem Zusammenhang treten im Bereich der geschlossenen Fonds häufig Charterer, Mieter, Pächter, Betreiber, Property und Facility Manager oder allgemein Dienstleister als potentiell vom Ausfall bedrohte Adressen auf. Zur Überwachung von Kreditausfallrisiken im Fonds- und Risikomanagementprozess findet häufig eine Verwendung von externen Ratings statt. Die HANSAINVEST hat die Ratinganbieter S&P, Moodys und Fitch lizenziert.

Unter **Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiko** wird das Risiko verstanden, welches darin besteht, dass die eine Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und somit der anderen Vertragspartei einen finanziellen Schaden verursacht. Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiken entstehen hauptsächlich durch OTC-Derivatetransaktionen. Hierzu finden die gesetzlichen Limite Anwendung. Da bei den geschlossenen Fonds keine gesetzlichen Limitierungen vorhanden sind, findet eine Prüfung in Anlehnung an die Limite der gesetzlichen Regelungen im Internen Limitsystem statt (i.d.R. 5/10% Grenze).

Unter **Zinsänderungsrisiken** wird allgemein die Gefahr negativer Auswirkungen unerwarteter Veränderungen der Zinssätze auf Vermögensgegenstände verstanden. Zinsänderungsrisiken werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. Die wesentlichen Risikoquellen sind in der Liquiditätsanlage und Fremdkapitalfinanzierung zu sehen. Aufgrund der langfristigen Zinsbindungen der Darlehen in den Objektgesellschaften besteht aktuell keine erhöhte Risikolage. Die Steuerung dieses Risikos obliegt dem Dienstleister des geschlossenen Fonds und wird durch die HANSAINVEST überwacht.

Währungsrisiken beinhalten die Gefahr negativer Auswirkungen auf Vermögensgegenstände, die durch Wechselkursunsicherheit (auch Wechselkursrisiko) bedingt sind. Erträge, Rückzahlungen und Erlöse aus Vermögenswerten in anderen Währungen als der Fondswährung führen bei Abwertung der Währung gegenüber der Fondswährung zu Verlusten. Währungsrisiken werden fondsbezogen überwacht.

Erfahrungsgemäß hängt die Bewertung von Finanzprodukten und Anlagen stark mit der Entwicklung der Märkte zusammen, die von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird (auch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte). Bei geschlossenen Fonds sind **Marktpreisrisiken** i.d.R. in einer signifikanten Größenordnung vorhanden. Die DerivateV findet keine Anwendung. In diesem Zusammenhang wird über die Vereinbarung eines fondsindividuellen internen Limitsystems das Marktpreisrisiko überwacht. Die Dokumentation erfolgt fondsspezifisch mit dem ersten Immobilienerwerb.

Die **operationellen Risiken** sind in Abhängigkeit vom Tätigkeitsfeld des AIFs sowie dessen Aufbau- und Ablauforganisation zu definieren. Sie umfassen z. B. neben Personal- und IT-Risiken (Betriebsrisiken) auch Rechts- und Steuerrisiken sowie Organisationsrisiken. Bei geschlossenen Fonds führt das Risk Management auf Grund der wesentlichen Bedeutung dieser Risiken beim Dienstleister eine direkte regelmäßige Befragung durch. Um das Risiko zu begrenzen, wurde die Stelle des Compliance Officers und Geldwäschebeauftragten geschaffen, der die Einhaltung von rechtlichen Vorschriften kontrolliert und überwacht. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass sich die steuerlichen Grundlagen und / oder rechtlichen Grundlagen während der Fondslaufzeit ändern und dass dies negative Auswirkungen auf den Fonds hat.

Das **Liquiditätsrisiko** ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme auf Grund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Der Dienstleister erstellt eine monatliche auf zwei Jahressicht rollierende Liquiditätsplanung, die die HANSAINVEST plausibilisiert. Weiterhin wird die im Fondsprospekt dargestellte Prognose- und Ergebnisrechnung monatlich bei Bedarf angepasst. Über die monatliche und jährliche Liquiditätsplanung lassen sich Anlegerausschüttungen unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen.

Die HANSAINVEST stellt im Rahmen der Verwahrstellenverträge sicher, dass keine wesentlichen **Verwahrrisiken** die Investmentvermögen betreffen können. Sollte die HANSAINVEST nicht verwahrfähige Vermögensgegenstände erwerben oder das Risk Management eine Anzeige eines Verwahrrisikos für einen bestimmten Vermögensgegenstand seitens der Verwahrstelle erhalten, wird dieses Risiko einzelfallspezifisch betrachtet.

Leverage ist jede Methode, mit der die Verwaltungsgesellschaft das Risiko eines von ihr verwalteten Investmentvermögens durch Kreditaufnahme, Wertpapierdarlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder auf andere Weise erhöht. Für jedes von der HANSAINVEST verwaltete Investmentvermögen wird sowohl nach Brutto- als auch nach der Commitment-Methode der Leverage berechnet und entsprechend den Anforderungen des KAGB einer Limitierung unterworfen. Die in den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien werden über Eigen- und Fremdmittel finanziert.

Nachhaltigkeitsrisiken können Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen der Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung sein, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens haben könnte. Eine gesonderte Betrachtung findet derzeit nicht statt, vielmehr werden die identifizierten Nachhaltigkeitsrisiken in die schon bestehenden Risikoarten mit eingebunden.

Die gesetzliche und vertragliche Anlagegrenzprüfung beinhaltet die Vorgaben der fondsindividuellen Anlagebedingungen sowie des KAGBs. Für die Überwachung werden die Vermögensaufstellung, Ertrags- und Aufwandsrechnung sowie zusätzliche Reportings herangezogen. Das Interne Limitsystem dient der Überwachung von Risikoklumpen. Zur Identifizierung von Risikoklumpen und deren Einstufung in wesentliche oder unwesentliche Risiken wird im Zuge des Aufbaus des Risikomanagementsystems der Fondsprospekt analysiert. Diese Analyse fließt mit einer entsprechenden Auswertung in eine umfassende Dokumentation ein, in welcher jedes Risiko beschrieben und eingestuft wird, um im Anschluss darüber zu entscheiden anhand welchen Tools und in welchem Rhythmus eine entsprechende Überwachung stattfinden soll.

Im Stresstest werden acht Szenarien gerechnet. Die ersten drei Hauptszenarien werden für jeden geschlossenen Fonds gleich berechnet. Die weiteren fünf Szenarien werden fondsindividuell festgelegt. Die individuellen Stresstest-Szenarien basieren auf empirischen negativen Entwicklungen der wertbeeinflussenden Faktoren in der Vergangenheit. Die Szenarien bilden somit in Bezug auf die einzelnen Risikokategorien die Erfahrungswerte der HANSAINVEST aus der Verwaltung von Fonds als auch historische Marktentwicklungen ab.

Das Risiko „**Marktverhältnisse und Wertentwicklung der Immobilienobjekte, Klumpenrisiko**“ besteht, da die Wertentwicklung einer Immobilie, ihre Haltedauer Ihr Kauf- und Verkaufszeitpunkt maßgeblich den Erfolg des AIFs und somit den Gesamtmittelrückfluss an den Anleger bestimmen. Eine verstärkte Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft in einem bestimmten regionalen Markt kann sich besonders negativ auswirken, wenn sich gerade dieser Markt ungünstiger als prognostiziert entwickelt (Klumpenrisiko).

Das Risiko „**Mietzinsniveau, Bonität der Mieter und Mietausfallrisiko**“ ist wesentlich. Das Risiko Zahlungsrückstände nicht einfordern zu können, wird aufgrund der Mieterstruktur als wesentlich eingestuft. Hierzu werden von den größten Mietern gesondert die Bonitäten überwacht.

Risikoprofil

Das Risikoprofil des Fonds ergibt sich aus den mittelbar über die Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien und den Investitionsgrenzen, in denen die Gesellschaft den Fonds verwaltet. Die Gesellschaft beachtet dabei die in den Anlagebedingungen vom 24. August 2020 unter § 2 „Anlagegrenzen“ aufgeführten Regelungen.

5. Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr

Angaben gemäß Art. 105 Abs. 1c Level-II-Verordnung

Im Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Angaben nach den §§ 158 Satz 1 i.V.m. 135 Abs. 7 Satz 2 KAGB i.V.m. Art. 105 Abs. 1c Level-II-Verordnung.

6. Nachtragsbericht

Für das zweite Halbjahr 2023 soll den Anlegern zum 01. Juli 2024 ein Gesamtbetrag in Höhe von USD 1.494.918,00 ausgezahlt werden.

Der Verkehrswert der Immobilie in 3170 & 3180 Fairview Park Drive, Falls Church, Virginia 22042, USA, wurde im Rahmen des Verkehrswertgutachtens per 31. Januar 2024 um TUSD 5.900 abgewertet. Der niedrigere Verkehrswert wird erstmalig im Rahmen des Jahresabschlusses per 31. Dezember 2024 berücksichtigt.

Frankfurt am Main, 14. August 2024

UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch die HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH

Oliver Grimm
Geschäftsführer

Fabian Sass
Geschäftsführer

jeweils handelnd für die geschäftsführende Gesellschafterin HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

Volker Arndt
Geschäftsführer

Claus Schuler
Geschäftsführer

jeweils handelnd für die persönlich haftende Gesellschafterin UST Komplementär GmbH, Frankfurt am Main

UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main
 Bilanz zum 31. Dezember 2023 nach § 21 KARBV

	31.12.2023		31.12.2022	
I. Investmentanlagevermögen	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Aktiva				
1. Beteiligungen		47.884.294,90		30.927.185,93
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		1.387.732,49		2.932.138,04
3. Forderungen				
a) Forderungen aus Beteiligungsgesellschaften		903.291,32		451.261,04
4. Sonstige Vermögensgegenstände		67.956,01		33.479,77
Summe Aktiva		50.243.274,72		34.344.064,78
B. Passiva				
1. Rückstellungen		417.961,06		188.395,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		52.188,58		1.230.594,13
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	9.071,27		676,84	
b) Andere	<u>0,00</u>	9.071,27	<u>245.805,42</u>	246.482,26
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile beziehungsweise gezeichnetes Kapital	51.803.477,47		34.401.185,11	
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	5.224.655,73		2.994.961,87	
c) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-4.717.553,59		-1.332.052,75	
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	<u>-2.546.525,80</u>	49.764.053,81	<u>-3.385.500,84</u>	32.678.593,39
Summe Passiva		50.243.274,72		34.344.064,78

UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 nach § 22 KARBV

	2023	Vorjahr
	EUR	EUR
<hr/>		
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	343.140,98	218.729,34
b) Sonstige betriebliche Erträge	63.629,90	95.199,07
Summe der Erträge	406.770,88	313.928,41
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-232.246,23	-224.480,02
b) Verwahrstellenvergütung	-25.025,43	-18.043,68
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-61.624,49	-36.920,77
d) Sonstige Aufwendungen	-2.634.400,53	-3.419.984,78
Summe der Aufwendungen	-2.953.296,68	-3.699.429,25
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.546.525,80	-3.385.500,84
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.546.525,80	-3.385.500,84
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	2.230.622,38	2.840.984,51
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-928,52	-2.540,76
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	2.229.693,86	2.838.443,75
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-316.831,94	-547.057,09

UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Frankfurt am Main

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN

Die Gesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main firmiert unter dem Namen UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG und ist beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRA 51549 eingetragen.

Die UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist eine inländische geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft gemäß Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“).

B. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs, den Vorschriften nach dem Kapitalanlagegesetzbuch, der Kapitalanlagerechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV), den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften, den Vorschriften für Personenhandelsgesellschaften sowie den Regelungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Auf die Rechnungslegung der Gesellschaft finden die Vorschriften für kleine Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB i.V.m. § 264a Abs. 1 HGB Anwendung, soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt. Größenabhängige Erleichterungen wurden teilweise in Anspruch genommen.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

C. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechte wurden nach den Grundsätzen des KAGB und den handelsrechtlichen Vorschriften ausgeübt.

Die Gliederung der Bilanz erfolgt gemäß den Vorschriften des § 158 KAGB i.V.m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 KARBV.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß § 158 KAGB i.V.m. § 135 Abs. 4 KAGB und § 22 KARBV in Staffelform.

Der Jahresabschluss wurde unter vollständiger Verwendung des Jahresergebnisses gemäß § 268 Abs. 1 HGB aufgestellt.

Im Einzelnen erfolgte die Bewertung wie folgt:

Die **Beteiligungen** werden mit dem sich aus der Vermögensaufstellung der jeweiligen Objektgesellschaft nach § 271 Abs. 3 KAGB ergebenden Wert bzw. im Erwerbsjahr mit dem Kaufpreis nach § 271 Abs. 1 KAGB angesetzt. Im Berichtsjahr wurde die Neubewertung für beide Beteiligungen im Sinne des § 31 Abs. 3 KARBV auf Grundlage der Vermögensaufstellung dieser Objektgesellschaft zum 31. Dezember 2023 durchgeführt.

Die **Barmittel und Barmitteläquivalente** sind zum Nennwert angesetzt.

Die **Forderungen** und die **sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nominalwert angesetzt.

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe der voraussichtlich notwendigen Rückzahlungsbeträge nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung dotiert und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** und die **sonstigen Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Funktionale Währung der Gesellschaft ist der US-Dollar. Die Einzahlungen der Gesellschafter wurden grundsätzlich in US-Dollar geleistet, die wesentlichen Eingangs und Ausgangsrechnungen der Gesellschaft lauten auf US-Dollar. Aus diesem Grunde wurden die laufenden Geschäftsvorfälle der Gesellschaft in der funktionalen Währung US-Dollar abgewickelt. Der in Euro vorliegende Jahresabschluss wurde aus den überwiegend in US-Dollar lautenden Geschäftsvorfällen abgeleitet.

Zum 31. Dezember 2023 erfolgte eine Umrechnung der Bilanzposten grundsätzlich zum Devisenkassamittelkurs nach § 256a HGB. Für die Umrechnung wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Euro-Referenzkurs des Bilanzstichtages zugrunde gelegt: 1 Euro = 1,1050 US-Dollar. Ausgenommen hiervon ist der Bilanzposten des Eigenkapitals. Dieser ist zu historischen Anschaffungskosten bewertet, d.h. mit dem Euro-Referenzkurs am jeweiligen Transaktionstag. Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung wurden zum Jahresdurchschnittskurs umgerechnet. Für die Umrechnung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Jahresdurchschnittskurs zugrunde gelegt: 1 Euro = 1,0813 US-Dollar.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Forderungen

Die Forderungen gegen Gesellschafter betragen insgesamt EUR 35.294,12 (Vorjahr: EUR 0,00).

2. Verbindlichkeiten

2.1 Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 9.071,27 (Vorjahr: EUR 6.255,32). Diese sind in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 5.578,47) den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mitzugehörig.

2.2 Restlaufzeiten

Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 61.259,85 (Vorjahr: EUR 1.477.076,39) haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

E. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den sonstigen Aufwendungen sind Konzeptionsaufwendungen in Höhe von EUR 888.647,00 sowie Provisionen für die Eigenkapitalbeschaffung in Höhe von EUR 1.259.581,06 enthalten.

F. ERGÄNZENDE ANGABEN NACH KAGB UND KARBV

1. Vergleichende Dreijahresübersicht

Die vergleichende Dreijahresübersicht gem. § 14 KARBV i. V. m. § 101 Absatz 1 Satz 3 Nummer 6 KAGB stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Wert des Investmentvermögens	49.764.053,81	32.678.593,39	8.103.101,33

2. Angabe zu den Kapitalkonten

Kommanditisten:	<u>EUR</u>
Kapitalkonto I (Haftkapital)	528.545,06
Kapitalkonto II (Rücklagenkonto)	53.557.273,01
Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto)	(7.264.079,39)
Kapitalkonto IV (Entnahmekonto)	(2.282.340,60)
Kapitalkonto V (Neubewertungskonto)	5.224.655,73

Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin sind weder am Vermögen noch am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt.

3. Verwendungsrechnung gemäß § 24 Absatz 1 KARBV

	<u>2023 EUR</u>	<u>2022 EUR</u>
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	(2.546.525,80)	(3.385.500,84)
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	<u>2.546.525,80</u>	<u>3.385.500,84</u>
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00

4. Entwicklungsrechnung gemäß § 24 Absatz 2 KARBV

Die Verwendung der Erträge nach § 101 Absatz 1 Satz 3 Nr. 5 KAGB ist in nachfolgender Entwicklungsrechnung dargestellt:

	2023	2022
	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	32.678.593,39	8.103.101,33
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	(1.854.269,03)	(421.831,50)
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	19.256.561,39	25.544.380,65
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	(2.546.525,80)	(3.385.500,84)
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	<u>2.229.693,86</u>	<u>2.838.443,75</u>
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	49.764.053,81	32.678.593,39

5. Nettoinventarwert

Zum Bilanzstichtag gibt es 56.412,00 umlaufende Anteile, wobei ein Anteil USD 1.000,00 entspricht. Der Nettovermögenswert (Net Asset Value oder NAV) nach § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 3 KAGB entspricht EUR 948,28 je Anteil.

6. Ergänzende Angaben nach § 25 Absatz 5 Satz 1 Nr. 1 KARBV und § 148 Abs. 2 KAGB

Die Gesellschaft war zum Stichtag mittelbar über Anteile an den folgenden zwei Objektgesellschaften in der Rechtsform einer Limited Partnership in zwei in den USA belegenen Immobilien investiert.

Immobilienverzeichnis gem. § 25 KARBY

Lfd. Nr.	Name, Rechtsform: UST Fairview Owner, L.P. Gesellschaftskapital: USD 28.577 Falls Church, Virginia 22042, USA	Art des Grundstücks*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Unbaujahr	Grundstückgröße (sq. ft.)	Nutzfläche Gewerbe (sq. ft.)	Nutzfläche Wohnen (sq. ft.)	Ausstattungsmerkmale
1.		G	B	08.10.2020	1987 / 2019	500.854	279.701	0	PA, G, F
2.		G	B	28.06.2022	1990 / 2022	975.379	317.891	0	PA, G, F

*** Art des Grundstücks:**

G=Geschäftsgrundstück
E= Erbbaurecht
W=Mietwohngrundstück
WG=Gemischtenutztes Grundstück
B=Grundstück im Zustand der Bebauung
A=andere Grundstücke und Rechte

**** Art der Nutzung:**

H = Handel
B = Büro / Praxis
L = Lager / Service
W = Wohnen
S = Sonstige Nutzung
*) Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Liegenschaft, sofern über 25 %. Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.

***** Ausstattungsmerkmale:**

PA = Personenaufzug
G = Garage
F = Fitnesscenter

Lfd. Nr.	Name der Immobilien-Gesellschaft UST Fairview Owner, L.P.	Lage des Grundstücks 3170 & 3180 Fairview Park Drive Falls Church, Virginia 22042, USA	Leerstandquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag	Residualzeit Mietverträge (in Jahren)	Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (TUSD)	Bewertungsmiete zum Stichtag ¹⁾ (TUSD)	Residualzeitdauer (in Jahren)	Fremdfinanzierungsquote (% des VKW)
1.			1,95	9	88.200	9.687	34	60
2.			9,2	6	32.900	7.318	19	66

¹⁾ Maximum zwischen aktuellem Jahresertrag und marktüblichem Jahresertrag

Angaben nach § 148 Abs. 2 KAGB

Name der Gesellschaft und Rechtsform	Sitz	Gesellschaftskapital	Zeitpunkt des Erwerbs	Beteiligungsquote
UST Fairview Investment, L.P.	c/o Estein & Associates USA, Lid.4705 S. Apopka Vineland Road, Suite 201 Orlando, Florida 32819, USA	30.817.243 USD	28.04.2022	88,00%
UST Fairview GP, LLC	1209 Orange Street Corporation Trust Center, DE 19801 Wilmington, Delaware, USA	28.577 USD	28.04.2022	100,00%*
UST Fairview Owner, L.P.	1209 Orange Street Corporation Trust Center, DE 19801 Wilmington, Delaware, USA	28.576.518 USD	28.04.2022	100,00%**
UST Riverport Investment, L.P.	c/o Estein & Associates USA, Lid.4705 S. Apopka Vineland Road, Suite 201 Orlando, Florida 32819, USA	13.936.658 USD	19.12.2022	86,84%
UST Riverport GP, LLC	1209 Orange Street Corporation Trust Center, DE 19801 Wilmington, Delaware, USA	11.193 USD	19.12.2022	100,00%*
UST Riverport Owner, L.P.	1209 Orange Street Corporation Trust Center, DE 19801 Wilmington, Delaware, USA	11.193.262 USD	19.12.2022	100,00%**

*100,00% werden durch die jeweilige Investment L.P. gehalten

**99,90% werden durch die jeweilige Investment L.P. gehalten und 0,10% durch den General Partner

7. Angaben nach § 158 i.V.m. § 101 Abs. 2 KAGB

7.1 Angaben zur Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote (Total Expense Ratio TER) drückt sämtliche vom Investmentvermögen im Jahresverlauf getragenen laufenden Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten und Zinsen aus Kreditaufnahme und ohne einmalige Kosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert aus.

Im Geschäftsjahr betrug die Gesamtkostenquote 1,61%.

7.2 Angaben zur Transaktionskostenquote

Im Jahr 2023 sind Aufwendungen für eine zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen nach § 234 KAGB entstanden. Die Kostenquote im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert beträgt 0,12%.

7.3 Angaben zu Pauschalgebühren

Da es sich bei der Gesellschaft um einen USD-Fonds handelt, ist die Bemessungsgrundlage für die Vergütungen jeweils der durchschnittliche Nettoinventarwert eines Geschäftsjahres in USD. Im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 ist teilweise die Mindestvergütung zu leisten gewesen. Darüber hinaus waren vom Platzierungsstand abhängige Vergütungen für die Verwaltung, die Anlegerverwaltung, die Fondskonzeption sowie die Eigenkapitalbeschaffung zu entrichten.

	<u>EUR</u>
Verwaltungsvergütung	180.919,12
Verwahrstellenvergütung	25.025,43
Anlegerverwaltung	157.231,11
Fondskonzeption	888.647,00
Eigenkapitalbeschaffungsprovisionen	1.259.581,06
Asset Management	183.831,63

8. Angaben nach § 101 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 KAGB

Die Gesamtsumme der von der KVG im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2023 gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer) beträgt EUR 26.098.992,75

davon fix: EUR 21.833.751,56

davon variabel: EUR 4.265.241,19

Zahl der Mitarbeiter der KVG inkl. Geschäftsführer (Durchschnitt): 332

Höhe des gezahlten Carried Interest: EUR 0,00

Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2023 von der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker beträgt EUR 1.475.752,08

davon Führungskräfte: EUR 1.475.752,08

davon ander Risktaker: EUR 0,00

9. Informationen nach § 308 Abs. 4 S. 2 i.V.m. § 300 KAGB

9.1 Prozentualer Anteil schwer liquidierbarer Vermögensgegenstände

Der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten, beträgt 0,00%.

Für in Deutschland nach dem KAGB aufgelegte AIF ist hier aktuell „0,00%“ auszuweisen. Gemäß Art. 1 Abs. 5 AIFM-VO müssen sich derartige besondere Regelungen auf bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des Fonds beziehen und sich auf die Anleger des AIF auswirken (z. B. „side pockets“-Regelungen, die in Deutschland gesetzlich nicht zulässig sind). Gesetzliche Rücknahmeaussetzungen (unter normalen und außergewöhnlichen Umständen), die mit dem Anleger in den Anlagebedingungen vereinbart sind, sind hiervon nicht erfasst. Dies gilt ebenso für die Rücknahmeaussetzung eines Zielfonds. Auch allein die Qualifizierung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand (z. B. Immobilie) genügt für einen Ausweis nicht.

9.2 Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Gegenüber der Darstellung im "Verkaufsprospekt - UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG" vom 1.10.2020 sind keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen worden.

9.3 Aktuelles Risikoprofil und das zur Steuerung dieser Risiken eingesetzte Risikomanagementsystem

9.3.1 Risikomanagementsystem

Gemäß der gesetzlich geforderten Organisationsstruktur separiert die für den Fonds tätige KVG die zwei Kernfunktionen der kollektiven Vermögensverwaltung, die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement, und überwacht diese durch jeweils getrennt verantwortliche Geschäftsleiter. Die Geschäftsleitung der KVG entwickelt eine Risikostrategie und sorgt für deren Umsetzung.

Die Risikostrategie und das Risikomanagement-System berücksichtigen die wesentlichen Risikoarten, die auf Ebene des AIF vorkommen können (Markt-, Kredit-, Liquiditäts- und Kontrahentenrisiken sowie operationelle Risiken). Im Rahmen des Risikomanagementprozesses erfolgt eine Erhebung, Bewertung, Messung, Steuerung und Kontrolle der als wesentlich eingestuften Risiken.

Der Bereich Risikomanagement überwacht dabei insbesondere die Einhaltung der Anlagegrenzen und Limite. Dies erfolgt sowohl laufend als auch anlassbezogen, insbesondere auch vor dem Erwerb von Vermögensgegenständen für den AIF. Bei Überschreitungen werden angemessene Maßnahmen vorgenommen. Im Rahmen des Risikomanagement-Prozesses werden in periodischen Abständen Stresstests eingesetzt. Der letzte Stresstest auf Ebene des AIF wurde im Jahr 2023 durchgeführt.

Erkenntnisse im Risikomanagementprozess werden in Risikoberichten zusammengefasst und regelmäßig, sowie bei Bedarf zusätzlich anlassbezogen an die Geschäftsleitung und den Aufsichtsrat berichtet. Die Geschäftsleitung entscheidet bezüglich gegebenenfalls erforderlicher Aktualisierungen der Risikostrategie und bezüglich gegebenenfalls erforderlicher Anpassungen der Risikomanagementmethoden. Kundeninteressen werden im Risikomanagement-Prozess besonders berücksichtigt. Die Anlagegrenzen des Risikomanagements ergeben sich aus den Anlagebedingungen des Fonds.

9.3.2 Risikoprofil

Die wesentlichen Risiken - entsprechend der Darstellung im Verkaufsprospekt vom 1.10.2020 - und damit verbundene Auswirkungen auf das Risikoprofil des AIF haben sich gegenüber den wesentlichen Risiken und Risikoprofil zum Stichtag 31. Dezember 2023 nicht geändert.

9.4 Gesamthöhe des Leverage

Die Bestimmungen zum Umfang des einzusetzenden Leverage auf Rechnung des AIF sind gegenüber den im Verkaufsprospekt getroffenen Regelungen unverändert.

Die gemäß Art. 6 bis 8 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nach dem BVI berechnete Hebelkraft des AIF betrug zum Stichtag 31. Dezember 2023 0,9817 nach der Brutto-Methode und 0,9817 nach der Commitment-Methode.

10. ANGABEN NACH ARTIKEL 7 TAXONOMIE-VO UND OFFENLEGUNGS-VO

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Die Gesellschaft berücksichtigt bei der Verwaltung des Investmentvermögens nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 der Offenlegungsverordnung.

G. SONSTIGE ANGABEN

1. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2023 keine Arbeitnehmer.

H. UNTERSCHRIFT GEMÄSS § 245 HGB

UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG,

Frankfurt am Main

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

Frankfurt am Main, 14. August 2024

_____	_____
Oliver Grimm	Fabian Sass
Geschäftsführer	Geschäftsführer
jeweils handelnd für die geschäftsführende Gesellschafterin HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	

_____	_____
Volker Arndt	Claus Schuler
Geschäftsführer	Geschäftsführer
jeweils handelnd für die persönlich haftende Gesellschafterin UST Komplementär GmbH, Frankfurt am Main	

Bilanzzeit der UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Frankfurt am Main, 14. August 2024

Oliver Grimm
Geschäftsführer

Fabian Sass
Geschäftsführer

jeweils handelnd für die geschäftsführende Gesellschafterin HI Finance 1 Immobilien
Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

Volker Arndt
Geschäftsführer

Claus Schuler
Geschäftsführer

jeweils handelnd für die persönlich haftende Gesellschafterin UST Komplementär GmbH,
Frankfurt am Main