

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

**Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom  
1. Januar bis zum 31. Dezember 2024**

## 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| UST 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von  $\pm$  einer Einheit (€, % usw.) auftreten.

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

## **Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024**

### **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 Geschäftsfüh-rung 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 Ver-mögen des AIF beteiligt. Geschäftsführer der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobili-enfonds 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 Unterneh-men zurück.

### **2. Tätigkeitsbericht der KVG**

#### **Vertriebsphase**

Mit der Erteilung der Vertriebslaubnis 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 Platzie-rungsstand 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 mindes-tens 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.

Es erfolgten keine Käufe oder Verkäufe von Portfoliogesellschaften im aktuellen Geschäftsjahr.

Im Geschäftsjahr 2024 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 3.134. Dies resultiert neben Währungsumrechnungseffekten maßgeblich aus dem Wertunterschied zwischen den 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 Hauptanlagerisiken 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:

|                                                                                               |                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Auslagerungsvertrag im Sinne des § 36 KAGB über Teilleistungen der Portfolioverwaltung</b> |                                                                                                                                                    |
| 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)                                               |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vertriebsvereinbarung</b> |                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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 %                                                                                      |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Konzeptionsvereinbarung</b> |                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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)                                                                                                                                                            |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verwahrstellenvertrag</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 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

Die makroökonomischen Indikatoren für die USA weisen eine hohe Stabilität auf und insbesondere der Kampf gegen hohe Inflationsraten ist weiter erfolgreich. Hohe Inflationsraten waren die Begründung der US-amerikanischen Zentralbank FED, in den Jahren 2022 und 2023 die Leitzinsen von einer Spanne zwischen 0,00 % und 0,25 % auf die Spanne 5,25 % - 5,50 % zu erhöhen. Diese Leitzinserhöhungen waren erfolgreich. Seit dem Hoch der Inflationsraten im Juni 2022 von 9,1 % fielen diese im Dezember 2024 auf 2,8 %. Dem Erfolg bei der Bekämpfung der Inflation Rechnung tragend begann die FED im Sommer 2024 die Leitzinsen wieder zu senken. In drei Schritten wurden die Leitzinsen bis Dezember 2024 auf die Spanne 4,25 % - 4,50 % gesenkt.

Die US-Wirtschaft zeigt trotz des höheren Leitzinsniveaus weiterhin eine anhaltende Stärke, auch wenn das Wirtschaftswachstum von 3,1 % im 4. Quartal 2023 auf 2,5 % im 4. Quartal 2024 zurückging. Die etwas geringere wirtschaftliche Dynamik war aber aufgrund der grundsätzlich zeitlich verzögerten Wirkung von Leitzinsänderungen auf das Wirtschaftswachstum erwartet worden. Tendenziell ist der Markt eher von der Robustheit der US-Wirtschaft angesichts eines hohen Leitzinsniveaus überrascht. Und so rechnet auch die FED in ihren Projektionen für die kommenden beiden Jahre mit einem Wirtschaftswachstum von über 2 % pro Jahr.

Spiegelbildlich zur US Wirtschaft präsentiert sich auch der US Arbeitsmarkt in einer robusten Verfassung. Die Arbeitslosenquote stieg im Jahr 2024 nur leicht von 3,6 % auf 4,0 % an und befindet sich somit historisch noch immer auf einem niedrigen Niveau.

Für das laufende Jahr 2025 wird in den USA mit einem weiterhin robusten realen Wirtschaftswachstum gerechnet. Die Schätzungen belaufen sich auf Werte zwischen 1,8% und 2,2%. Die Federal Reserve Bank erwartet einen unverändert starken Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote wird unverändert gesehen, während sich die Inflationsrate weiter rückläufig in Richtung des 2%-Ziels entwickeln soll. Die Inflationsentwicklung eröffnet die Möglichkeit mindestens einer weiteren Zinssenkung in 2025. Eine wirtschaftliche Rezession in den kommenden Jahren wird nicht erwartet.<sup>1</sup>

---

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

### **3.1.1 Standortbezogene Rahmenbedingungen**

#### **3.1.1.1 Metropolregion Washington D.C.<sup>2</sup>**

Die Metropolregion Washington, D.C., umfasst Washington, D.C., sowie Teile der Bundesstaaten Maryland und Virginia. Aktuelle Schätzungen zufolge betrug das jährliche Bevölkerungswachstum zwischen 2020 und 2024 etwa 0,6 %. Für die Jahre bis 2029 wird ein moderateres Wachstum von etwa 0,6 % pro Jahr prognostiziert. Mit einer Gesamtbevölkerung von rund 6,6 Millionen Menschen ist sie die sechstgrößte Metropolregion der USA.

Die Zahl der Erwerbstätigen (Jahr 2023) in der Metropolregion liegt bei etwa 3,36 Millionen Menschen. Seit 2013 wurden über 300.000 neue Arbeitsplätze geschaffen, was einem Zuwachs von rund 9 % entspricht. Die Arbeitslosenquote lag im Jahr 2023 bei 2,6 % und damit unter dem nationalen Durchschnitt. Die Immobilie 3170 & 3180 Fairview ist in Fairfax County belegen. Die Arbeitslosenquote fiel hier mit 2,5 % nochmals niedriger aus.

Das durchschnittliche Haushaltseinkommen in der Metropolregion lag 2024 geschätzt bei rund 122.000 USD. In Fairfax County fällt dieses mit rund 152.000 USD sogar fast doppelt so hoch aus wie im Landesdurchschnitt, welches bei geschätzt 79.000 USD lag (jeweils Stand 2023).

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 2024 einen Bestand von rund 523 Mio. Quadratfuß. Die Leerstandsquote liegt über alle Bürokategorien hinweg bei rund 17,6 % und soll im Jahr 2025 leicht steigen. Die nachlassende Nachfrage nach Büroflächen führt laut Jones Lang LaSalle zu einem deutlichen Rückgang der Bautätigkeit. Dies ist gleichbedeutend mit einer Bestandsabnahme bzw. Nettoangebotsrückgang, so dass erwartet wird, bis 2028 die Schwelle von 520 Mio. Quadratfuß zu unterschreiten.

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. Louis<sup>3</sup>**

Die Metropolregion St. Louis erstreckt sich über Teile der Bundesstaaten Illinois und Missouri und hat eine geschätzte Einwohnerzahl von rund 2,82 Millionen Menschen. Bis 2029 wird nur eine marginale Veränderung der Einwohnerzahl prognostiziert. Sechs Unternehmen aus den Fortune 500 haben ihren Firmensitz in St. Louis.

Im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre verzeichnete die Metropolregion St. Louis ein Wirtschaftswachstum von 1,7 %. Bezogen auf das Bruttosozialprodukt liegt die Metropolregion St. Louis auf Platz 22 unter den Metropolregionen der USA. Das Medianhaushaltseinkommen der Metropolregion liegt mit rund 79.000 USD in etwa auf dem Durchschnittsniveau der USA.

Ende 2024 umfasste der Büroimmobilienmarkt in der Metropolregion St. Louis rund 148 Millionen Quadratfuß mit einer Leerstandsquote von 10,4 %. Die durchschnittliche Miete pro Jahr betrug etwa 21,30 USD pro Quadratfuß. Für die kommenden vier Jahre wird eine Mietsteigerung um 8,5 % erwartet.

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.

---

<sup>2</sup> Wertgutachten von Jones Lang LaSalle für Fairview Park I & II, Berichtsdatum 21.01.2025.

<sup>3</sup> Wertgutachten von Jones Lang LaSalle für Riverport Tower, Berichtsdatum 25.11.2024.

Im Teilmarkt Earth City / Riverport liegt das Mietniveau mit 20,90 USD pro Quadratfuß leicht unterhalb dessen der gesamten Metropolregion. Die Leerstandsquote ist mit über 29,9 % signifikant höher als der Durchschnitt der Metropolregion. Aktuell findet keine Bautätigkeit in diesem Teilmarkt statt. Folglich wird mit einem Rückgang der Büroflächen in den kommenden Jahren gerechnet.

### 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.

Der AIF hat für das Geschäftsjahr 2024 ein realisiertes Ergebnis von TEUR -27 erzielt. Dieses ergibt sich im Wesentlichen aus Aufwendungen für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütungen (TEUR 178), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 45) und sonstigen Aufwendungen (TEUR 471). Die sonstigen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die Vergütungen für die Anlegerverwaltung (TEUR 138) und das Asset Management (TEUR 197). Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR 3.134. Somit ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Ergebnis des Geschäftsjahres i.H.v. TEUR 3.107.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden zwei Auszahlungen an die Anleger i.H.v. USD 1.494.918,00 und USD 1.621.845,00 getätigt.

### Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsentwicklung des Geschäftsjahres ist im Wesentlichen beeinflusst durch die Wertentwicklung der Anteile an den beiden Portfoliogesellschaften, die erhaltenen und durchgeführten Auszahlungen 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:

|                                                   | <b>2024</b>         | <b>2023</b>          |
|---------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
|                                                   | <b>EUR</b>          | <b>EUR</b>           |
| Erträge                                           | 666.300,05          | 406.770,88           |
| Aufwendungen                                      | -693.732,53         | -2.953.296,68        |
| <b>Ordentlicher Nettoertrag</b>                   | <b>-27.432,48</b>   | <b>-2.546.525,80</b> |
| <b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>  | <b>-27.432,48</b>   | <b>-2.546.525,80</b> |
| Zeitwertänderungen (Erträge aus der Neubewertung) | 3.134.386,70        | 2.229.693,86         |
| <b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>               | <b>3.106.954,22</b> | <b>-316.831,94</b>   |

Der AIF generierte im Geschäftsjahr Erträge aus Zinsen und Beteiligungen (TEUR 640), die mit TEUR 574 im Wesentlichen aus Erträgen aus Beteiligungen bestanden. Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 27) resultieren aus Kursumrechnungen (TEUR 12) und der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 15). Demgegenüber stehen Aufwendungen der Gesellschaft in Höhe von TEUR 694, die im Wesentlichen auf die vertraglich vereinbarten laufenden Vergütungen zurückzuführen sind. Die Erträge aus der Neubewertung in Höhe von TEUR 3.134 stammen aus der Bewertung der beiden US-Beteiligungen sowie insbesondere nicht realisierten Währungsumrechnungseffekten.

### 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 Geschäftsjahr erfolgten keine Käufe oder Verkäufe von Portfoliogesellschaften. Bezüglich der in den Portfoliogesellschaften enthaltenen Immobilien verweisen wir auf das Immobilienverzeichnis im Anhang des Berichts.

#### Liquidität

Die liquiden Mittel im AIF betragen zum Stichtag TEUR 1.205. Die Liquidität der Investmentgesellschaft ist damit gesichert.

### 3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2024 dem Vermögen und den Schulden zum 31. Dezember 2023 gegenübergestellt:

| <b>Aktiva</b>                                    | <b>31.12.2024</b>    | <b>31.12.2023</b>    |
|--------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                  | <b>EUR</b>           | <b>EUR</b>           |
| Beteiligungen                                    | 47.758.337,42        | 47.884.294,90        |
| Barmittel und Barmitteläquivalente               | 1.205.036,31         | 1.387.732,49         |
| Forderungen                                      | 960.763,22           | 903.291,32           |
| Sonstige Vermögensgegenstände                    | 407.408,80           | 67.956,01            |
|                                                  | <b>50.331.545,75</b> | <b>50.243.274,72</b> |
|                                                  |                      |                      |
| <b>Passiva</b>                                   |                      |                      |
| Rückstellungen                                   | 421.223,70           | 417.961,06           |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 75.548,60            | 52.188,58            |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 22.478,71            | 9.071,27             |
| Eigenkapital                                     | 49.812.294,74        | 49.764.053,81        |
|                                                  | <b>50.331.545,75</b> | <b>50.243.274,72</b> |

Die Veränderungen auf der Aktivseite ergeben sich im Wesentlichen aus den Zeitwertänderungen der zwei Portfoliogesellschaften UST Fairview Investment L.P. und UST Riverport Investment L.P. Die Barmittel und Barmitteläquivalente stammen aus den Ausschüttungen aus den Portfoliogesellschaften. Auf der Passivseite der Bilanz erhöhte sich das Eigenkapital um TEUR 48 auf TEUR 49.812. 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 1.205. 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, Verwahrrisiko 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 potenziell 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 Risiken 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 Investmentvermögens 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 2024 wurde den Anlegern zum 30. Juni 2025 ein Gesamtbetrag in Höhe von USD 1.537.227,01 ausbezahlt.

Der Verkehrswert der Immobilie in 3170 & 3180 Fairview Park Drive, Falls Church, Virginia 22042, USA, wurde im Rahmen des Verkehrswertgutachtens per 15. Januar 2025 um TUSD 1.400 aufgewertet. Der höhere Verkehrswert wird erstmalig im Rahmen des Jahresabschlusses per 31. Dezember 2025 berücksichtigt.

Frankfurt am Main, 3. September 2025

UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG

---

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 2024 nach § 21 KARBV**

|                                                            | <b>31.12.2024</b> |                      | <b>31.12.2023</b>    |                      |
|------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                                            | <b>EUR</b>        | <b>EUR</b>           | <b>EUR</b>           | <b>EUR</b>           |
| <b>I. Investmentanlagevermögen</b>                         |                   |                      |                      |                      |
| A. Aktiva                                                  |                   |                      |                      |                      |
| 1. Beteiligungen                                           |                   | 47.758.337,42        |                      | 47.884.294,90        |
| 2. Barmittel und Barmitteläquivalente                      |                   |                      |                      |                      |
| a) Täglich verfügbare Bankguthaben                         |                   | 1.205.036,31         |                      | 1.387.732,49         |
| 3. Forderungen                                             |                   |                      |                      |                      |
| a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften               |                   | 960.763,22           |                      | 903.291,32           |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände                           |                   | 407.408,80           |                      | 67.956,01            |
| <b>Summe Aktiva</b>                                        |                   | <b>50.331.545,75</b> |                      | <b>50.243.274,72</b> |
| B. Passiva                                                 |                   |                      |                      |                      |
| 1. Rückstellungen                                          |                   | 421.223,70           |                      | 417.961,06           |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen        |                   |                      |                      |                      |
| a) aus anderen Lieferungen und Leistungen                  |                   | 75.548,60            |                      | 52.188,58            |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten                              |                   |                      |                      |                      |
| a) gegenüber Gesellschaftern                               |                   | 22.478,71            |                      | 9.071,27             |
| 4. Eigenkapital                                            |                   |                      |                      |                      |
| a) Kapitalanteile beziehungsweise gezeichnetes Kapital     | 48.744.764,18     |                      | 51.803.477,47        |                      |
| b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung | 8.359.042,43      |                      | 5.224.655,73         |                      |
| c) Gewinnvortrag/Verlustvortrag                            | -7.264.079,39     |                      | -4.717.553,59        |                      |
| d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres               | <u>-27.432,48</u> |                      | <u>-2.546.525,80</u> |                      |
|                                                            |                   | 49.812.294,74        |                      | 49.764.053,81        |
| <b>Summe Passiva</b>                                       |                   | <b>50.331.545,75</b> |                      | <b>50.243.274,72</b> |

UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main  
Gewinn- und Verlustrechnung  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 nach § 22 KARBV

|                                                              | 2024<br>EUR         | Vorjahr<br>EUR       |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| <b>I. Investmenttätigkeit</b>                                |                     |                      |
| 1. Erträge                                                   |                     |                      |
| a) Zinsen und ähnliche Erträge                               | 639.574,02          | 343.140,98           |
| b) Sonstige betriebliche Erträge                             | 26.726,03           | 63.629,90            |
| Summe der Erträge                                            | 666.300,05          | 406.770,88           |
| 2. Aufwendungen                                              |                     |                      |
| a) Verwaltungsvergütung                                      | -147.925,73         | -232.246,23          |
| b) Verwahrstellenvergütung                                   | -29.585,44          | -25.025,43           |
| c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten                     | -45.133,42          | -61.624,49           |
| d) Sonstige Aufwendungen                                     | -471.087,94         | -2.634.400,53        |
| Summe der Aufwendungen                                       | -693.732,53         | -2.953.296,68        |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag                                  | -27.432,48          | -2.546.525,80        |
| <b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>          | <b>-27.432,48</b>   | <b>-2.546.525,80</b> |
| 5. Zeitwertänderung                                          |                     |                      |
| a) Erträge aus der Neubewertung                              | 4.303.523,30        | 2.230.622,38         |
| b) Aufwendungen aus der Neubewertung                         | -1.169.136,60       | -928,52              |
| Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres | 3.134.386,70        | 2.229.693,86         |
| <b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                       | <b>3.106.954,22</b> | <b>-316.831,94</b>   |

***UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG***

***Frankfurt am Main***

**Anhang**

**für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024**

**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 2024 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 2024 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 2024 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 = 1,0389 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 = 1,0824 US-Dollar.

## **D. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ**

### **1. Forderungen**

Die Forderungen gegen Gesellschafter betragen insgesamt EUR 407.408,80 (Vorjahr: EUR 35.294,12).

### **2. Verbindlichkeiten**

#### **2.1 Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern**

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 22.478,71 (Vorjahr: EUR 9.071,27).

#### **2.2 Restlaufzeiten**

Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 98.027,31 (Vorjahr: EUR 61.259,85) haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

## **E. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

In den Zinsen und ähnlichen Erträge sind Beteiligungserträge in Höhe von EUR 574.434,59 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:

|                              | 31.12.2024<br>EUR | 31.12.2023<br>EUR | 31.12.2022<br>EUR |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Wert des Investmentvermögens | 49.812.294,74     | 49.764.053,81     | 32.678.593,39     |

### **2. Angabe zu den Kapitalkonten**

| Kommanditisten:                             | EUR            |
|---------------------------------------------|----------------|
| Kapitalkonto I (Haftkapital)                | 528.545,06     |
| Kapitalkonto II (Rücklagenkonto)            | 53.557.273,01  |
| Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto) | (7.291.511,87) |
| Kapitalkonto IV (Entnahmekonto)             | (5.341.053,89) |
| Kapitalkonto V (Neubewertungskonto)         | 8.359.042,43   |

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

### **3. Verwendungsrechnung gemäß § 24 Absatz 1 KARBV**

|                                              | 2024<br>EUR | 2023<br>EUR    |
|----------------------------------------------|-------------|----------------|
| 1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | (27.432,48) | (2.546.525,80) |
| 2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten  | 27.432,48   | 2.546.525,80   |
| 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:

|                                                                       | <b>2024</b><br><b>EUR</b> | <b>2023</b><br><b>EUR</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>        | <b>49.764.053,81</b>      | <b>32.678.593,39</b>      |
| 1. Entnahmen für das Vorjahr                                          | 0,00                      | 0,00                      |
| 2. Zwischenentnahmen                                                  | (3.058.713,29)            | (1.854.269,03)            |
| 3. Mittelzufluss (netto)                                              |                           |                           |
| a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten                        | 0,00                      | 19.256.561,39             |
| b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten                      | 0,00                      | 0,00                      |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung | (27.432,48)               | (2.546.525,80)            |
| 5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres                    | <u>3.134.386,70</u>       | <u>2.229.693,86</u>       |
| <b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>         | <b>49.812.294,74</b>      | <b>49.764.053,81</b>      |

#### 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 942,46 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 KARBV

|                 | Art des Grundstücks*                                                               | Art der Nutzung**                                                                          | Erwerbsdatum            | Bau-/Unbaujahr | Grundstückgröße (sq. ft.) | Nutzfläche Gewerbe (sq. ft.) | Nutzfläche Wohnen (sq. ft.) | Ausstattungsmerkmale |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>Lfd. Nr.</b> |                                                                                    |                                                                                            |                         |                |                           |                              |                             |                      |
|                 | Name, Rechtsform:<br>UST Fairview Owner, L.P.<br>Gesellschaftskapital: TUSD 25.300 | Sitz:<br>1209 Orange Street Corporation Trust Center<br>DE 19801 Wilmington, Delaware, USA | erworben am: 28.04.2022 |                |                           |                              |                             |                      |
| 1.              | 3170 & 3180 Fairview Park Drive<br>Falls Church, Virginia 22042, USA               | G                                                                                          | B                       | 08.10.2020     | 1987 / 2019               | 500.854                      | 279.701                     | 0<br>P/A, G, F       |
|                 | Name, Rechtsform:<br>UST Riverport Owner, L.P.<br>Gesellschaftskapital: TUSD 8.223 | Sitz:<br>1209 Orange Street Corporation Trust Center<br>DE 19801 Wilmington, Delaware, USA | erworben am: 19.12.2022 |                |                           |                              |                             |                      |
| 2.              | 13736 Riverport Drive<br>Maryland Heights, Missouri 63043, USA                     | G                                                                                          | B                       | 28.06.2022     | 1990 / 2022               | 975.379                      | 317.891                     | 0<br>P/A, 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

|                 | Lage des Grundstücks                                                 | Leerstandquote (%) auf Ertragsbasis zum Stichtag | Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren) | Verkehrswert/ Kaufpreis zum Stichtag (TUSD) | Bewertungsmiete zum Stichtag <sup>1)</sup> (TUSD) | Restnutzungsdauer (in Jahren) | Fremdfinanzierungsquote (% des VKW) |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Lfd. Nr.</b> |                                                                      |                                                  |                                       |                                             |                                                   |                               |                                     |
|                 | Name der Immobilien-Gesellschaft<br>UST Fairview Owner, L.P.         | Beteiligungsquote: 88,00 %                       |                                       |                                             |                                                   |                               |                                     |
| 1.              | 3170 & 3180 Fairview Park Drive<br>Falls Church, Virginia 22042, USA | 2,10                                             | 8                                     | 82.300                                      | 9.682                                             | 33                            | 64                                  |
|                 | Name der Immobilien-Gesellschaft<br>UST Riverport Owner, L.P.        | Beteiligungsquote: 86,84 %                       |                                       |                                             |                                                   |                               |                                     |
| 2.              | 13736 Riverport Drive<br>Maryland Heights, Missouri 63043, USA       | 9,2                                              | 5                                     | 33.100                                      | 7.318                                             | 34                            | 65                                  |

<sup>1)</sup> Maximum zwischen aktuellem Jahresrohertrag und marktüblichem Jahresrohertrag

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, Ltd 4705 S. Apopka Vineland Road, Suite 201 Orlando, Florida 32819, USA | 28.368.170 USD       | 28.04.2022            | 88,00%            |
| UST Fairview GP, LLC                 | 1209 Orange Street Corporation Trust Center, DE 19801 Wilmington, Delaware, USA                      | 25.300 USD           | 28.04.2022            | 100,00%*          |
| UST Fairview Owner, L.P.             | 1209 Orange Street Corporation Trust Center, DE 19801 Wilmington, Delaware, USA                      | 25.300.057 USD       | 28.04.2022            | 100,00%**         |
| UST Riverport Investment, L.P.       | c/o Estein & Associates USA, Ltd 4705 S. Apopka Vineland Road, Suite 201 Orlando, Florida 32819, USA | 10.379.342 USD       | 19.12.2022            | 86,84%            |
| UST Riverport GP, LLC                | 1209 Orange Street Corporation Trust Center, DE 19801 Wilmington, Delaware, USA                      | 8.223 USD            | 19.12.2022            | 100,00%*          |
| UST Riverport Owner, L.P.            | 1209 Orange Street Corporation Trust Center, DE 19801 Wilmington, Delaware, USA                      | 8.222.977 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 1,39%.

### 7.2 Angaben zur Transaktionskostenquote

Im Jahr 2024 sind keine Aufwendungen für den Erwerb von Vermögensgegenständen nach § 234 KAGB entstanden.

### 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.

|                         | EUR        |
|-------------------------|------------|
| Verwaltungsvergütung    | 147.925,73 |
| Verwahrstellenvergütung | 29.585,44  |
| Anlegerverwaltung       | 138.063,40 |
| Asset Management        | 197.228,38 |

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

Die Gesamtsumme der von der KVG im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2024 gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer) beträgt EUR 28.504.408,43

davon fix: EUR 24.388.372,13

davon variabel: EUR 4.116.036,30

Zahl der Mitarbeiter der KVG inkl. Geschäftsführer (Durchschnitt): 352

Höhe des gezahlten Carried Interest: EUR 0,00

Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2024 von der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker beträgt EUR 1.503.449,21

davon Führungskräfte: EUR 1.503.449,21

davon andere 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 2024 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 2024 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 2024 0,9862 nach der Brutto-Methode und 0,9862 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 2024 keine Arbeitnehmer.

## H.      UNTERSCHRIFT GEMÄSS § 245 HGB

***UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG,***

***Frankfurt am Main***

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

Frankfurt am Main, 3. September 2025

---

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

## **Bilanzied 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, 3. September 2025

---

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