ustreuhand
Gemeinsam Investieren

im Dezember 2025

Zwischeninformation
UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG
(„Investmentgesellschaft“)

Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

mit dieser Zwischeninformation möchten wir über die jüngsten Entwicklungen des UST XXV mit den beiden Fondsimmobilien „70 & 80 at Fairview“ in der Metropolregion Washington D.C. und „Riverport Tower“ in der Metropolregion St. Louis berichten.

Makroökonomisches Umfeld

Die US-Wirtschaft zeigt sich trotz geopolitischer Unsicherheiten und innenpolitischer Herausforderungen widerstandsfähig und robust. Laut Schätzungen wuchs die US-Wirtschaft im zweiten Quartal 2025 annualisiert um 3,8%. Wegen des Behörden-„Shutdowns“ liegen für das dritte Quartal bisher noch keine Zahlen vor. Experten erwarten insgesamt eine Abschwächung der Wirtschaftsdynamik und für das Gesamtjahr ein Wachstum von rund 1,6%.

Die Arbeitslosenquote in den USA lag den Berechnungen zufolge bei insgesamt niedrigen 4,3% (letzter offizieller Stand August 2025), wobei die jüngsten Daten aus der Privatwirtschaft einen erhöhten Abbau von Stellen und eine sinkende Zahl von Jobangeboten signalisieren. Wie bei vielen ökonomischen Kennzahlen gibt es sehr große regionale Unterschiede innerhalb der USA, so dass die genannten Durchschnittszahlen die Lage in den einzelnen Bundesstaaten nur unzureichend erfassen.

Die US-Notenbank setzte im September ihre Zinssenkungspolitik fort (25 Basispunkte), und auch im Oktober kam es auf der FED-Sitzung zu einer weiteren Zinssenkung um 25 Basispunkte. Die sich abschwächenden Arbeitsmarktdaten sollten, so die Experten, auch im Jahr 2026 für weitere Zinssenkungen sprechen. Zinssenkungen wirken grundsätzlich positiv auf die Preisentwicklung von Immobilien.

Die Immobilie „70 & 80 at Fairview“

Das Objekt verzeichnet weiterhin eine sehr stabile Vermietungssituation mit einem Vermietungsstand von 98 % und erwirtschaftet die budgetierten Mieteinnahmen. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge beträgt zum Stichtag rund 5,7 Jahre.

Die Fremdfinanzierung bleibt gegenüber der letzten Berichterstattung vom November 2024 unverändert. Es besteht ein Darlehen in Höhe von 52,5 Mio. USD mit einem festen Zinssatz von 3,288 % und einer Laufzeit bis November 2030. Die planmäßige Tilgung beginnt im November 2025 mit einer jährlichen Rückzahlungsrate von etwa 1 Mio. USD.

Wie im Zwischenbericht im Juni berichtet, wurde das jährliche Wertgutachten durch das Beratungsunternehmen Jones Lang LaSalle (JLL) zuletzt im Januar 2025 erstellt. Dabei wurde ein Verkehrswert von 83,7 Mio. USD festgestellt. (Vergleich 2024: 82,3 Mio. USD und 2023: 88,2 Mio. USD). Die nächste Bewertung wird turnusgemäß im Januar 2026 stattfinden.

Die Immobilie „Riverport Tower“

Auch die zweite Immobilie „Riverport Tower“ im UST XXV generiert durch ihre langfristigen Mietverträge stabile Erträge. Zum Stichtag 30.09.2025 lag der Vermietungsstand unverändert bei 89 %, mit einer durchschnittlich gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 4,1 Jahren. Im Vergleich zur letzten Berichterstattung haben sich keine Veränderungen in der Vermietungssituation ergeben. Die verfügbaren Flächen in der zweiten Etage befinden sich weiterhin in der aktiven Vermietung.

Die bestehende Fremdfinanzierung in Höhe von 21,6 Mio. USD ist mit einem festen Zinssatz von 5,825 % ausgestattet und läuft planmäßig bis Juli 2032. Eine reguläre Tilgung ist über die gesamte Laufzeit nicht vorgesehen.

Im Oktober dieses Jahres ist die Immobilie erneut durch das Beratungsunternehmen Jones Lang LaSalle (JLL) bewertet worden. Der festgestellte Verkehrswert von 33,1 Mio. USD liegt dabei auf dem Niveau des Vorjahres. (Vergleich 2024: USD 33,1 Mio. und 2023: USD 32,9 Mio.).

Investmentgesellschaft

Entsprechend der stabilen und planmäßigen Ertragssituation beider Fondsimmobilien haben die jeweiligen Portfoliogesellschaften seit der Fondsauflage alle Ausschüttungen

in voller Höhe an ihre Anteilseigner geleistet. Ebenso wird für die Zukunft mit planmäßigen Ausschüttungen gerechnet.

Auch für das Jahr 2025 ist die Auszahlung an die Anleger planmäßig in Höhe von brutto 5,75% vorgesehen. Zum 01.12.2025 erfolgte die Auszahlung zeitanteilig für das erste Halbjahr 2025, wobei dabei von der Fondsgesellschaft US-Quellensteuer in Höhe von 0,75% abgezogen wurden. Die Ausschüttung für die zweite Jahreshälfte 2025 an die Anleger ist turnusgemäß für den Juni 2026 geplant.

Ausblick

Dank der stabilen Vermietungssituation der Immobilien im Portfolio des UST XXV sind kontinuierliche Mieterträge gewährleistet, die auch künftig regelmäßige Ausschüttungen an die Anleger ermöglichen sollten.

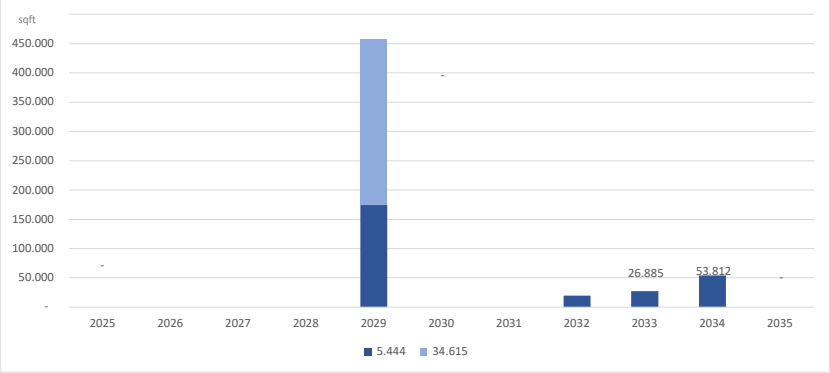
Im Mai 2026 werden wir Sie wie gewohnt mit dem nächsten Zwischenbericht über den XXV informieren. Sollten Sie zwischenzeitlich Fragen zur vorliegenden Zwischeninformation bzw. zu anderen Themen rund um Ihre Beteiligung haben, wenden Sie sich bitte direkt an die:

US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH in Frankfurt am Main, Schaumainkai 85, Telefon: 069-6380 939-0 bzw. E-Mail: fonds@ustreuhand.de.

UST XXV - Eckdaten im Überblick, Stand 30.09.2025

Immobilie:	70 & 80 at Fairview, Washington D.C.		Riverport Tower, St. Louis		GESAMT
Aktueller Verkehrswert	83.700.000 USD	Jan 25	33.100.000 USD	Okt 25	116.800.000 USD
Fremdkapital zum 30.09.2025	52.500.000 USD	3,288% p.a.	21.600.000 USD	5,825% p.a.	74.100.000 USD
Historischer Nettokaufpreis	87.500.000 USD	Aug 20	36.000.000 USD	Juni 22	123.500.000 USD
Vermietbare Fläche	25.985 m²		29.533 m²		55.518 m²
Vermietungsquote zum 30.09.2025	98,05%		89,11%		93,30%
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge	5,69 Jahre		4,1 Jahre		

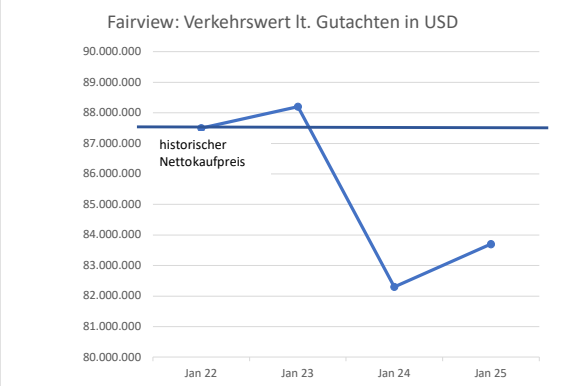
auslaufende Mietverträge in sqft nach Jahren sowie deren Anteil an der Gesamtmietfläche

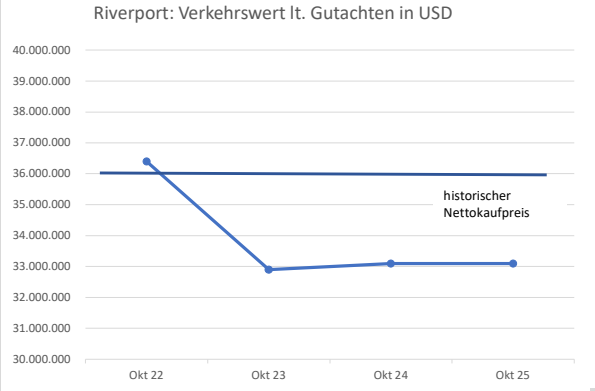


Die Vermietungsquote (Stand: 30.09.2025) der beiden Investitionsobjekte Fairview und Riverport liegt in Summe unverändert bei 93,3%.

Bis zum Jahr 2029 enden keine Mietverträge. Erst dann stehen 62% der Mietfläche im Objekt Fairview und beide Mietverträge im Objekt Riverport zur Nachvermietung an. Alle Mieter, deren Mietverträge im Jahr 2029 enden, haben Verlängerungsoptionen in ihren Mietverträgen.

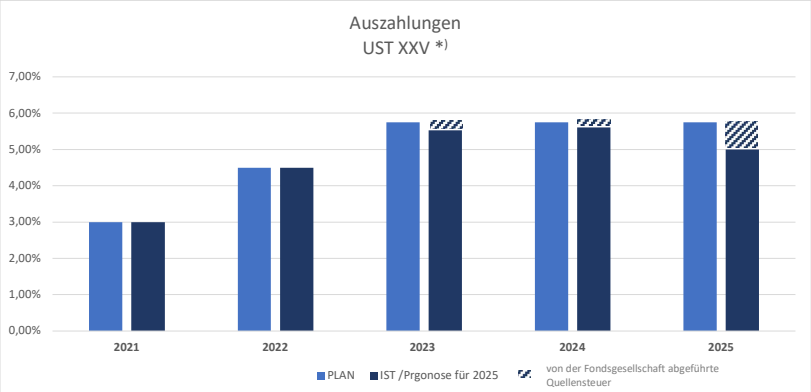
Entwicklung Wertgutachten der Immobilien "Fairview" und "Riverport" im Vergleich zum Nettokaufpreis





AIF UST XXV

geplante und erfolgte Auszahlungen



Die Investmentgesellschaft (AIF) hat seit der Fondsauflage ihre Auszahlungen an die Anleger planmäßig und in voller Höhe geleistet.

Auch für das Jahr 2025 ist die Auszahlung planmäßig in Höhe von brutto 5,75% vorgesehen. Zum 01.12.2025 wird die Auszahlung zeitanteilig für das erste Halbjahr 2025 erfolgen, wobei dabei von der Fondsgesellschaft Quellensteuer in Höhe von 0,75% abgeführt werden. Die Ausschüttung für die zweite Jahreshälfte 2025 an die Anleger ist turnusgemäß für den Juni 2026 geplant.

*) Die Auszahlungen werden turnusgemäß am 30.06. (für das zweite Halbjahr des vorherigen Geschäftsjahres) und am 30.11. (für das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres) geleistet.