

22.02.2022 | T 0221 3098-244

Gesellschafterinformation

Die Eigenkapitalplatzierung des US-Vermietungsfonds Jamestown 31 wurde Ende Dezember 2021 beendet. Insgesamt haben sich 9.256 Anleger mit einem Eigenkapitalbetrag von rund \$ 610 Mio. beteiligt. Für Ihr Vertrauen bedanken wir uns an dieser Stelle sehr herzlich.

Neben den bereits bekannten sieben Immobilieninvestitionen hat Jamestown 31 kürzlich das achte Fondsobjekt, den Bürokomplex Home Plate Center in Seattle, erworben. Nähere Informationen hierzu können Sie der beigelegten Ankaufsmittelung entnehmen.

Für die acht Investitionsobjekte wurden bei Ankauf insgesamt \$ 562 Mio. Fondseigenkapital aufgebracht. Das darüber hinausgehende Fondseigenkapital von \$ 48 Mio. wird gemäß Fondsprognose zum einen verwendet, um die gestiegenen Vermietungskosten bei dem Bürokomplex Levi's Plaza in San Francisco und dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District in Atlanta zu finanzieren und zum anderen, um beim Innovation and Design Building in Boston weitere lukrative Laborflächen umzuwandeln. Ausführlich ist dies in den jeweiligen Objektbeschreibungen auf den Seiten 3 bis 4 erläutert.

Der Inhalt in Kürze

Eigenkapitalplatzierung erfolgreich beendet

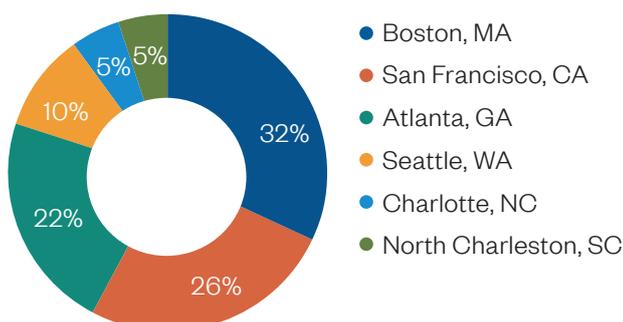
2,0% p.a. Anfängliche Ausschüttung für 2021

Fondsprognose mit jährlicher Ausschüttung ab 2022 bis 2031 in Höhe von 4,0% p.a.

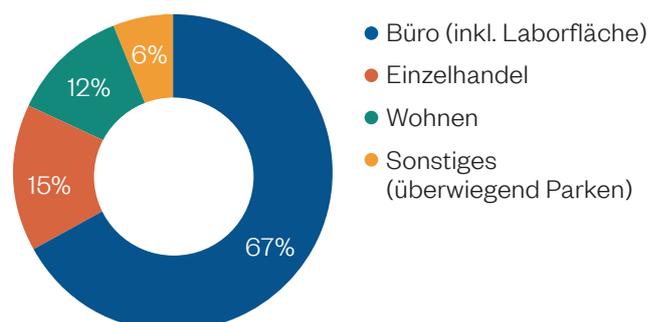
Verkaufshypothese Ende 2031 mit Rückfluss von 114% (Bandbreite: 108% bis 120%)

Die US-Wirtschaft hat im Jahr 2021 mit einem Wachstum von rund 5% eine starke Erholung nach dem pandemiebedingten Einbruch im Vorjahr erzielt. Gleichzeitig sank die Arbeitslosenquote auf unter 4%. Damit hat sie fast wieder den Stand vor Ausbruch der Krise erreicht. Wie in der Eurozone lag die Inflation in 2021 mit rund 7% auf einem rekordverdächtigen Niveau. Die US-amerikanische Zentralbank beabsichtigt für 2022 Zinserhöhungen. In den meisten Bundesstaaten wurden die Corona-Schutzmaßnahmen vollständig aufgehoben. Gastronomie und Einzelhandel sind in den USA grundsätzlich geöffnet und Veranstaltungen

Regionale Diversifikation*



Diversifikation nach Nutzungsart*



*Berechnet nach Fondseigenkapital

finden überwiegend ohne Kapazitätsbeschränkungen statt. Die Firmen holen weiter ihre Angestellten zurück in die Büros. Das wirkt sich positiv auf die Vermietungssituation aus: Seit Mitte 2021 werden wieder Mietverträge verlängert und neue Flächen angemietet. Zwar herrscht derzeit weiterhin ein mietfreundliches Umfeld, das mit hohen Zugeständnissen wie mietfreien Zeiten und erhöhten Kosten für Mieterausbauten verbunden ist. Insgesamt wirkt sich die größtenteils positiv verlaufende Entwicklung jedoch vorteilhaft auf die Bewirtschaftung der Fondsimmobilien aus.

Die in den einzelnen Investitionsobjekten erzielten

Barüberschüsse werden prospektgemäß für die Anfängliche Ausschüttung 2021 vor Steuern in Höhe von 2% p.a. bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag an die Anleger verwandt. Die Anleger erhalten die Auszahlung am 15.06.2022. Gemäß der im Anhang aufgeführten Jamestown 31 Fondsprognose ergibt sich eine prospektgemäße Ausschüttung von jährlich 4% p.a. ab 2022 bis 2031. Entsprechend der Verkaufshypothese werden bis Ende 2031 alle Investitionsobjekte veräußert. Hieraus wird ein Nettoerlös vor Steuern von rund 114% (in einer Bandbreite von 108% bis 120%) an die Anleger prognostiziert.

Jamestown 31 Kerndaten

Fondsemission: 10/2019 - 12/2021

Anzahl der Anleger: 9.256

Anzahl der Anteile: 610.208.750

Eigenkapitaleinlagen der Anleger: \$ 610.208.750

Nettoinventarwert pro Anteil: \$ 0,9125 (Stand: 31.12.2020)

Barüberschüsse an Anleger geleistet:

bis 12/2020: prospektgemäß 2,0% p.a.

Immobilieninvestitionen (Stand: 31.12.2021, Angaben in Tsd. \$):

Investitionsobjekt	Vermietungsflächen in qm	Investitionsvolumen	Fondseigenkapital *	Fremdkapital	Zinskonditionen
Bürokomplex Levi's Plaza**	86.507	291.075	159.438	131.637	3,38% p.a. bis 07/2024
Innovation and Design Building**	125.737	286.568	146.927	139.641	variabel, derzeit 2,18% p.a. bis 03/2024
Mietwohnanlage Rock Springs Village	54.148	159.727	71.827	87.900	variabel, derzeit 2,64% p.a. bis 02/2028
Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District**	34.687	109.114	62.291	46.823	3,88% p.a. bis 07/2024
Bürokomplex Home Plate Center**	32.318	122.008	59.316	62.692	variabel, derzeit 2,09% p.a. bis 09/2026
Bürokomplex Constitution Wharf	16.658	119.150	50.550	68.600	2,89% p.a. bis 08/2026
Bürokomplex Garco Mill**	21.879	64.570	30.820	33.750	3,30% p.a. bis 02/2026
Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall**	12.045	54.356	29.039	25.317	2,57% p.a. bis 08/2025
Gesamt	383.979	1.206.568	610.208	596.360	

* einschließlich Initialkosten

** Vermietungsfläche des Gesamtobjektes, ansonsten Werte gemäß der Beteiligung



Gastronomie und Einzelhandel sind in den USA grundsätzlich geöffnet und Verkaufs- und Besucherzahlen haben sich vielerorts zuletzt positiv entwickelt

Entwicklung der Investitionsobjekte (in Klammern: % Anteil am Fondseigenkapital):

Bürokomplex Levi's Plaza in San Francisco (Anteil: 26%)

Der Vermietungsstand im Bürokomplex Levi's Plaza in San Francisco, Kalifornien, beträgt aktuell rund 76% (Juni 2021: 80%). Der umfangreiche Umbau der bisher freigehaltenen Mietflächen ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die zusammengelegten Flächen werden aktuell vermarktet. Die Vermietung ist im aktuellen mieterfreundlichen Umfeld herausfordernd. Der mit Abstand größte Mieter Levi Strauss & Co., mit einer Mietfläche von 36.370 qm (42% der Gesamtfläche), hat seine Option für die Verlängerung des Mietvertrages um zehn Jahre ausgeübt. Der vertraglich geregelte Prozess sieht nun vor, die konkreten Konditionen der Verlängerung in einem separaten Schritt festzulegen bzw. sich mit dem Mieter auf marktgerechte Konditionen zu einigen. Wie bereits in der Gesellschafterinformation vom 15.01.2021 erläutert, ist ein Abschluss zu den bei Ankauf Ende 2019 angenommenen Konditionen – und damit vor der Pandemie – aufgrund des derzeit mieterfreundlichen Umfelds nicht möglich. In der aktuellen Prognose unterstellt Jamestown eine rund 10% geringere Vertragsmiete für die Verlängerung sowie deutlich höhere Vermietungskosten wie mietfreie Zeiten und Mieterausbauten. Dies hat entsprechende Auswirkungen auf die Barüberschüsse des Objekts. Vorteilhaft ist, dass durch die Verlängerung des Mietvertrags die Vermietungsstruktur des Campus langfristig gestärkt wird. Die auf den Fonds anteilig entfallenden höheren Vermietungskosten werden über zusätzliches Fondseigenkapital finanziert. Hierfür wird prognosegemäß die bei Ankauf gebildete Jamestown 31 Liquiditätsreserve des Objekts von \$ 26,6 Mio. auf \$ 38,9 Mio. erhöht.

Für die Neugestaltung von zwei Außenbereichen mit exklusivem Zugang für den jeweiligen Mieter hat Jamestown von der Stadt San Francisco die Genehmigungen erhalten. Hierbei handelt es sich um Terrassen im Erdgeschoss und auf dem Dach von zwei der insgesamt acht Gebäuden. Mietflächen mit einem privaten Zugang zu Außenbereichen wurden zuletzt stärker im Teilmarkt nachgefragt. Für 2022

sind erste Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen vorgesehen, um das Investitionsobjekt bis 2025 zu einem klimaneutralen Campus auszubauen. Zusätzlich ist die Umgestaltung der Außenbereiche und der Ausbau des Shuttle-Services für die Büronutzer in den kommenden Monaten vorgesehen. An dem Bürokomplex Levi's Plaza ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 29% beteiligt.

Innovation and Design Building in Boston (IDB, Anteil: 24%)

Die gemischt genutzte Immobilie Innovation and Design Building in Boston, Massachusetts, ist derzeit zu 70% vermietet (Juni 2021: 83%). Jamestown hält aktuell größere zusammenhängende Mietflächen für die Umwandlung in Laborflächen frei. Gemäß der ursprünglichen Investitionsstrategie sollten 25.200 qm (rund 20% der Gesamtfläche) in Laborflächen umgewandelt werden. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage von Biotechnologieunternehmen verläuft die bisherige Vermietung der Flächen sehr erfreulich. Jamestown hat sich daher entschieden, weitere Flächen von rund 14.470 qm (rund 12%) in Laborflächen umzuwandeln. Insgesamt entstehen somit 39.670 qm (rund 32%) neue Laborflächen. Seit Ankauf Ende 2020 konnten bereits neue Mietverträge für Laborflächen über 33.560 qm (rund 27%) abgeschlossen werden. Der hierbei bisher durchschnittlich erzielte Mietpreis liegt rund 31% höher als budgetiert. Demgegenüber müssen höhere Vermietungskosten für die Mieterausbauten berücksichtigt werden. Die Fertigstellung und der Bezug der Flächen sind für 2022 und 2023 vorgesehen. Darüber hinaus wird bereits jetzt die Infrastruktur geschaffen, um zu einem späteren Zeitpunkt die Möglichkeit zu haben weitere rund 40% der Gesamtfläche in Laborflächen umwandeln zu können.

Im Rahmen der beschriebenen Maßnahmen geht Jamestown davon aus, dass sich die Objektinvestitionen für die Umwandlung der Laborflächen von den ursprünglich geplanten \$ 147 Mio. auf \$ 300 Mio. erhöhen werden. Diese Kosten werden prognosegemäß über die Aufstockung des bestehenden Hypothekendarlehens um \$ 178 Mio. (60%) sowie zusätzliches Eigenkapital des Joint Ventures und Objekteinnahmen von insgesamt \$ 122 Mio. (40%) finanziert. Das

auf den Fonds anteilig entfallende Eigenkapital für die höheren Objektinvestitionen soll über das zusätzliche Fondseigenkapital finanziert werden. Hierfür wird prognosegemäß die bei Ankauf gebildete Jamestown 31 Liquiditätsreserve des Objekts von \$ 19,0 Mio. auf \$ 42,6 Mio. erhöht. Durch die höhere Miete für Laborflächen und die zuvor beschriebenen Maßnahmen erhöht sich der Nettomietüberschuss des Objekts und damit dessen Wert erheblich.

Mit Abschluss des neuen Hypothekendarlehens im März 2021 wurde die Eigenkapitalstruktur des Joint Ventures finalisiert. Der Anteil des Joint Venture Partners Related liegt unverändert bei 50%. Die Beteiligungshöhe von Jamestown 31 liegt nun bei 32,5%. Darüber hinaus haben zwei weitere Investoren zusammen 13,9% der Anteile von dem mit Jamestown verbundenen Unternehmen übernommen. Der Erwerb erfolgte zu den gleichen Konditionen wie für Related und Jamestown 31. Das mit Jamestown verbundene Unternehmen bleibt mit 3,6% beteiligt.

Mietwohnanlage Rock Springs Court in Atlanta (Anteil: 12%)

Die Mietwohnanlage Rock Springs Court in Atlanta, Georgia, ist derzeit zu 99% vermietet (Juni 2021: 94%). Zuletzt konnten wieder Mietverträge abgeschlossen werden, ohne hierfür mietfreie Zeiten zu gewähren. Im Rahmen des neuen Marketingkonzeptes wird die Mietwohnanlage nun unter dem neuen Namen Rock Springs Village vermarktet. Die 2021 begonnenen Maßnahmen zur Aufwertung der Gemeinschaftsflächen sollen im ersten Quartal 2022 abgeschlossen werden. Hierzu gehören die Umgestaltung des Pool- und Fitnessbereichs sowie die Einrichtung einer Lounge für die Bewohner und einer Auslauffläche für Hunde. Gemäß der Investitionsstrategie werden bis 2023 zunächst 189 der insgesamt 558 Mieteinheiten renoviert. Hierfür ist ein Budget von \$ 2,8 Mio. vorgesehen. Darüber hinaus führt Jamestown aktuell Gespräche mit zwei Anbietern von Modellen zur Kurzzeitmiete für einige Wohnungen. Ist die Testphase erfolgreich, sollen mit diesen Modellen künftig insbesondere Angestellte und Studenten der nahegelegenen Hochschulen angesprochen werden, die bereit sind, für kurze Mietvertragslaufzeiten Preiszuschläge zu zahlen.

Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District in Atlanta (Anteil: 10%)

Der Vermietungsstand im Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District in Atlanta, Georgia, beträgt derzeit 79% (Juni 2021: 80%). In 2021 wurden 19 neue Mietverträge und Vertragsverlängerungen über insgesamt rund 4.200 qm (12,1% der Gesamtfläche) abgeschlossen. Im ersten Quartal 2022 erwartet Jamestown den Abschluss mit sieben weiteren Mietern über insgesamt 2.100 qm (6,1%). Darüber hinaus ist Jamestown zur Vermietung weiterer Flächen im Gespräch mit Interessenten aus der Gastronomie sowie der Wellness- und Modebranche. Verglichen mit dem Ankaufszeitpunkt Ende 2019 ist die Vermietung mit höheren Vermietungskosten, wie mietfreien Zeiten und Mieterausbauten, verbunden. Die auf den Fonds anteilig entfallenden höheren Vermietungskosten sollen über das zusätzliche Fondseigenkapital finanziert werden. Hierfür wird prognosegemäß die bei Ankauf gebildete Jamestown 31 Liquiditätsreserve des Objekts von \$ 4,1 Mio. auf \$ 13,8 Mio. erhöht. Erfreulicherweise haben sich die Besuchs- und Verkaufszahlen 2021 positiv entwickelt. Insbesondere bekannte Luxusmarken wie Hermes oder Dior erzielten höhere Verkaufsumsätze als vor Ausbruch der Corona-Pandemie. Positiv entwickelt haben sich auch die Parkeinnahmen, die fast wieder auf dem Vor-Krisen-Niveau liegen. Als Teil der Investitionsstrategie werden verschiedene Events organisiert, um die Besucherfrequenz zu erhöhen. Im Dezember 2021 fand beispielsweise ein Weihnachtsmarkt mit deutschen Ständen und Produkten statt. An dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 45% beteiligt.

Bürokomplex Constitution Wharf in Boston (Anteil: 8%)

Der Bürokomplex Constitution Wharf in Boston, Massachusetts, ist seit Juni 2021 unverändert zu 99% vermietet. Eine Prüfung hat ergeben, dass weder ganze Stockwerke noch einzelne Flächen in Laborflächen umgewandelt werden können, da die Gebäudestruktur nicht für schwere Laborausstattung geeignet ist. Jamestown prüft nun andere Entwicklungsmöglichkeiten.

Bürokomplex Garco Mill in North Charleston (Anteil: 5%)

Der Bürokomplex Garco Mill in North Charleston, South Carolina, ist derzeit zu 78% vermietet (Juni 2021: 75%). In 2021 wurden zwei Mietverträge über zusammen rund 750 qm (3,4% der Gesamtfläche) neu abgeschlossen beziehungsweise verlängert. Die Mietabschlüsse entsprechen dem Budget. Jamestown befindet sich in aktiven Vertragsgesprächen mit potenziellen Mietern für weitere rund 2.500 qm (11%). Für eine bisher nicht genutzte Fläche von rund 600 qm (2,8%) steht Jamestown in Gesprächen mit einem lokalen Restaurantbetreiber. An dem Bürokomplex Garco Mill ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 75% beteiligt.

Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall in Charlotte (Anteil: 5%)

Die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall in Charlotte, North Carolina, ist seit Juni 2021 unverändert zu 95% vermietet. Die Besucherzahlen und die Verkaufsumsätze im Einzelhandel und in der Gastronomie haben sich 2021 positiv entwickelt. Betreiber von Geschäften, die bereits vor Ausbruch der Corona-Pandemie im Objekt geöffnet waren, konnten ihre Umsätze um rund 11% steigern. Der größte Mieter, der Energieversorger Duke Energy (rund 73% der Gesamtfläche), hat die Angestellten Ende des Jahres 2021 wieder zurück in die Büros geholt. Bei Ankauf wurden Teilflächen des Grundstückes identifiziert, die zur Umsetzung der Investitionsstrategie nicht erforderlich sind. Diese wurden nun vertragsgemäß an den

Besitzer des benachbarten Grundstücks verkauft. Der Nettoerlös für Jamestown 31 in Höhe von \$ 2,1 Mio. floss in die Liquiditätsreserve des Fonds. An der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 70% beteiligt.

Zweitmarkt

Das Investitionskonzept sieht grundsätzlich vor, dass die Investition für alle Anleger durch die Gesamtauflösung des Fonds am Ende des Investitionszeitraums endet. Gleichwohl können individuelle Umstände dazu führen, dass ein Anleger die Beteiligung vorzeitig veräußern möchte. Mit dem Zweitmarkt bietet Jamestown eine Vermittlungsplattform für verkaufswillige Anleger und Kaufinteressenten. Beginnend mit dieser Gesellschafterinformation werden wir Sie regelmäßig auch über den Jamestown Zweitmarkt informieren. Bei allen unseren Fonds ist Jamestown behilflich, Kauf- und Verkaufsinteressenten zu vermitteln und sich daraus ergebende Übertragungen durchzuführen. Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an Jamestown 31 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Bisher wurden noch keine Anteile an Jamestown 31 vermittelt. Bei Interesse am Jamestown Zweitmarkt können Sie sich an unser Zweitmarkt-Team unter 0221 3098-555 oder per E-Mail an zweitmarkt@jamestown.de wenden. Zu gelisteten Geboten und sich daraus ergebenden Preisen darf Jamestown keine Aussage treffen.

Die nächste turnusgemäße Gesellschafterinformation erhalten Sie im dritten Quartal 2022.

Mit freundlichen Grüßen
Jamestown US-Immobilien GmbH



Fabian Spindler



Timo Linnenbrügger

Anhang zur Gesellschafterinformation vom 22.02.2022 (Seiten 6-16)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die Einnahmen- und Ausgabenprognosen und Verkaufshypothesen, die in der Gesellschafterinformation vom 15.01.2021 und den Ankaufsmitteln von Optimist Hall, Rock Springs Court, Innovation and Design Building und Bürokomplex Garco Mill aufgeführt waren. Für das achte Investitionsobjekt, Home Plate Center, entsprechen die Prognosen der beigefügten Ankaufsmitteln.

Für die acht Investitionsobjekte wurden in den Ankaufsmitteln insgesamt rund \$ 561,9 Mio. von \$ 610,2 Mio. Fondseigenkapital vorgesehen. Das restliche Fondseigenkapital von \$ 48,3 Mio. wurde abzüglich Initialkosten wie folgt auf drei Investitionsobjekte verteilt: Innovation and Design Building (\$ 25,0 Mio.),

Bürokomplex Levi's Plaza (\$ 13,0 Mio.) und Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District (\$ 10,3 Mio.). Diese Mittel sind für den prognostizierten erweiterten Investitionsbedarf vorgesehen und erhöhen entsprechend die bei Ankauf gebildeten Liquiditätsreserven der jeweiligen Objekte. Je nach tatsächlichem Verlauf können diese Mittel anders im Fonds verwendet werden.

Erläuterungen zur Jamestown 31 Fondsprognose

Die Jamestown 31 Fondsprognose ergibt sich aus den Einnahmen- und Ausgabenprognosen der acht Investitionsobjekte gemäß den Seiten 9 bis 16. Für die Jahre 2019 bis August 2021 ist das bereits erzielte Ergebnis berücksichtigt. Ab September 2021 und für die Folgejahre sind die prognostizierten Barüberschüsse für die sieben Investitionsobjekte auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge sowie kalkulierter

Jamestown 31 Fondsprognose (alle Beträge in Tsd. \$)

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften ¹										
1.1 Bürokomplex Levi's Plaza	8.252	6.592	1.835	-1.355	2.800	2.067	1.101	10.037	8.851	11.237
1.2 Innovation and Design Building ²	8.437	8.182	9.488	9.555	16.550	0	0	0	0	0
1.3 Mietwohnanlage Rock Springs Village	3.622	1.209	2.401	2.336	2.603	2.666	1.439	3.108	3.248	3.826
1.4 Bürokomplex Home Plate Center	2.938	3.774	1.828	4.164	3.377	3.829	3.842	4.199	1.858	4.152
1.5 Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District	1.677	1.322	2.775	3.432	-4.172	3.386	3.694	3.213	2.848	3.598
1.6 Bürokomplex Constitution Wharf	2.246	1.637	4.028	3.784	277	2.512	3.655	4.105	3.398	-697
1.7 Bürokomplex Garco Mill	960	2.669	2.070	1.606	1.764	1.676	1.572	1.840	2.283	2.655
1.8 Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall	1.108	2.475	1.683	1.678	1.685	1.670	1.661	1.653	1.639	1.631
1.9 Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften, gesamt	29.240	27.860	26.108	25.200	24.884	17.806	16.964	28.155	24.125	26.402
2. Vergütungen und Kosten auf Fondsebene ³	-3.635	-3.757	-3.884	-4.017	-4.158	-3.860	-3.546	-3.666	-3.791	-3.919
3. Barüberschuss zur Verteilung	25.605	24.103	22.224	21.183	20.726	13.946	13.418	24.489	20.334	22.483
4. Barüberschuss an Anleger ²	24.408	24.408	24.408	24.408	24.408	17.899	17.899	17.899	17.899	17.899
Barüberschuss bezogen auf investiertes Eigenkapital	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
5. Liquiditätssaldo	1.197	-305	-2.184	-3.225	-3.682	-3.953	-4.481	6.590	2.435	4.584
6. Liquiditätsreserve kumuliert, Ende 2021: \$ 17.672	18.869	18.564	16.380	13.155	9.473	5.520	1.039	7.629	10.064	14.648

¹ Der Barüberschuss ergibt sich aus dem Nettomietüberschuss abzgl. Kosten für Vermietung, Instandhaltung, Fremdkapital und Gebühren (Seiten 9-16)

² Die Fondsprognose unterstellt einen Verkauf des Innovation and Design Buildings in 2026 sowie die Rückzahlung von 26,7% des Eigenkapitals der Anleger, der Barüberschuss an die Anleger reduziert sich entsprechend ab 2027 (siehe Zeile 4.)

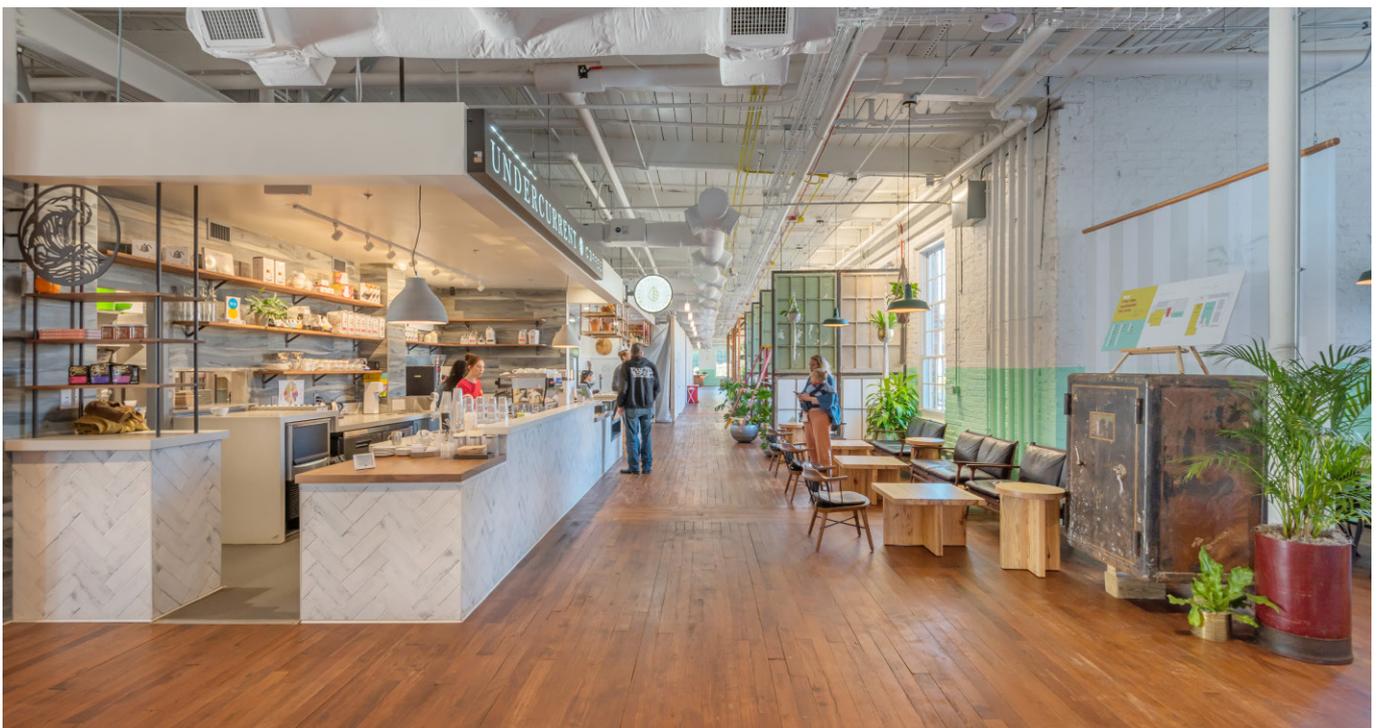
³ Vergütungen an KVG, Komplementärin und Verwahrstelle gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.1, 7.3, 7.4

Anschlussvermietungen, derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert worden. Für das achte Investitionsobjekt, Home Plate Center, entsprechen die jährlichen Barüberschüsse den Annahmen der Ankaufsmittelteil. Der Fonds hat die Anfängliche Ausschüttung in Höhe von 2,0% p.a. vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital, für 2019 und 2020 geleistet. Für 2021 wird die Anfängliche Ausschüttung im Juni 2022 ausgezahlt. Für 2022 und die Folgejahre wird eine prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% an die Anleger prognostiziert und jeweils im Juni des Folgejahres ausgezahlt.

In der Fondsprognose sind die vertraglich zugesicherten Erhöhungen der bestehenden Hypothekendarlehen für Objektinvestitionen berücksichtigt: Bürokomplex Levi's Plaza von 2021 bis 2024 (\$ 40,3 Mio.), Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District von 2021 bis 2023 (\$ 16,8 Mio.), Bürokomplex Home Plate Center in 2022 (\$ 6,4 Mio.), Bürokomplex Constitution Wharf in 2023 (\$ 3,1 Mio.) und den Bürokomplex Garco Mill in 2021 und 2022 (\$ 2,1 Mio.). Für das Innovation and Design Building führt Jamestown aktuell finale Gespräche mit der finanzierenden Bank und geht von einer Erhöhung

des Hypothekendarlehens bis 2023 in Höhe von \$ 178,0 Mio. aus. Für die Anschlussfinanzierungen wurden in der Fondsprognose Zinssätze zwischen 4,0% p.a. und 5,5% p.a. angenommen. Der erzielte Nettoerlös von \$ 2,1 Mio. aus dem Verkauf der Teilflächen bei Optimist Hall ist in der Liquiditätsreserve des Fonds Ende 2021 berücksichtigt.

Beim Innovation and Design Building geht Jamestown, anders als bei den anderen Objekten, von einem früheren Verkauf Ende 2026 aus. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Umwandlung der Laborflächen abgeschlossen und das Objekt für einen Verkauf optimal positioniert sein. In der Fondsprognose wird unterstellt, dass von den \$ 174,7 Mio. erzielten Nettoverkaufserlösen \$ 162,7 Mio. bzw. 26,7% des Fondseigenkapitals an die Anleger ausgeschüttet werden. Ab 2027 bezieht sich der „Barüberschuss an Anleger“ (siehe Zeile 4.) somit auf 73,3% des Fondseigenkapitals und sinkt entsprechend. Die aus dem unterstellten Verkauf verbleibenden \$ 12,0 Mio. werden zur Erhöhung der Liquidität des Fonds verwendet. Dieser Betrag ist im Barüberschuss des Objekts in 2026 berücksichtigt (siehe Zeile 1.2).



Betreiber von Geschäften in der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall, die bereits vor Ausbruch der Corona-Pandemie im Objekt geöffnet waren, konnten ihre Umsätze um rund 11% steigern

Erläuterungen zur Jamestown 31

Verkaufshypothese

Die Jamestown 31 Verkaufshypothese ergibt sich aus den Verkaufshypothesen der acht Investitionsobjekte gemäß den Seiten 9 bis 16.

Für das Innovation and Design Building in Boston geht die Jamestown 31 Verkaufshypothese wie oben beschrieben von einem Verkauf 2026 aus. Zur vereinfachten Darstellung wird für die weiteren sieben Investitionsobjekte ein Verkauf zum gleichen Zeitpunkt, Ende des Jahres 2031, unterstellt. Tatsächlich ist zu erwarten, dass diese zu unterschiedlichen Zeitpunkten veräußert und die Verkaufserlöse anteilig an die Anleger ausgezahlt werden.

Als Kalkulationsbasis für den angenommenen Bruttoverkaufspreis dient der prognostizierte Nettomietüberschuss des jeweiligen Investitionsobjektes im Jahr 2027 für das Innovation and Design Building beziehungsweise 2032 für die restlichen sieben Objekte. Die zu diesen Zeitpunkten für Anschlussvermietungen unterstellten Vermietungsaufwendungen werden bei einzelnen Investitionsobjekten in der Verkaufshypothese vom Bruttoverkaufspreis abgezogen. Nach

Abzug von Verkaufsnebenkosten und Fremdmitteln ergibt sich der Nettoerlös für Jamestown 31. Für den Bürokomplex Levi's Plaza in San Francisco wurde der Verkaufsmultiplikator aufgrund der erfolgten Mietvertragsverlängerung mit Levi Strauss & Co. gegenüber der Ankaufsmitteilung von 16,67 auf 18,18 angepasst. Bei allen übrigen Investitionsobjekten sind die Verkaufsmultiplikatoren in einer Bandbreite von 14,29 bis 20,00 bzw. die aus der Vorzugsstellung resultierenden Mindestbeträge gegenüber den Ankaufsmitteilungen unverändert.

Insgesamt führen diese Annahmen auf Fondsebene beim Verkauf der Investitionsobjekte bis Ende 2031 in der mittleren Variante zu einem prognostizierten Rückfluss an die Anleger von 114% vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital von \$ 610,209 Mio. Abhängig von der tatsächlichen Entwicklung von Nettomietüberschuss und Multiplikatoren zum Verkaufszeitpunkt können die tatsächlichen Abweichungen des Nettoverkaufserlöses für die Anleger auch über die gezeigte Bandbreite von 108% und 120% vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital, hinausgehen.

Jamestown 31-Verkaufshypothese Ende 2031 - PROGNOSE (alle Beträge in Tsd. \$)

Verkauf gemäß Prognose des jeweiligen Investitionsobjektes	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31			
Bürokomplex Levi's Plaza	167.203	181.318	196.777
Innovation and Design Building	147.844	162.730	178.911
Mietwohnanlage Rock Springs Village	75.965	84.158	93.214
Bürokomplex Home Plate Center	62.545	68.298	74.575
Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District	58.032	62.715	67.806
Bürokomplex Constitution Wharf	54.163	58.659	63.488
Bürokomplex Garco Mill	41.407	41.407	41.407
Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall	35.255	35.255	35.255
Fondsliquidität im Jahr 2031	14.634	14.634	14.634
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31, gesamt	657.048	709.174	766.067
Nettoerlös Komplementärin ¹	0	12.648	31.612
Nettoerlös Anleger	657.048	696.526	734.455
Investiertes Eigenkapital	610.209	610.209	610.209
Nettoerlös auf das investierte Eigenkapital	108%	114%	120%

¹ Die Anleger erhalten bevorrechtigt 110% vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Der darüber hinausgehende Nettoerlös zur Verteilung steht zu 33,33% der Komplementärin und zu 66,67% den Anlegern zu (detaillierte Darstellung siehe Artikel 9. der Anlagebedingungen). Anzahl der Anteile zum Verkaufszeitpunkt 610.208.750

Einnahmen- und Ausgabenprognose Bürokomplex Levi's Plaza

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen											
1.1 Basismieteinnahmen	32.500	66.036	65.797	69.705	74.427	76.670	78.243	82.139	84.635	86.529	91.083
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	6.097	-18.139	-1.776	-3.659	-1.994	-2.575	-2.992	-2.045	-2.973	-2.107	-5.471
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	2.558	5.678	558	4.317	4.733	2.603	2.401	12.125	12.401	14.534	12.574
Einnahmen gesamt	41.155	53.575	64.579	70.363	77.166	76.698	77.652	92.219	94.063	98.956	98.186
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-22.596	-23.422	-24.236	-24.962	-25.725	-26.360	-27.041	-27.681	-28.407	-29.213	-29.925
3. Nettomietüberschuss	18.559	30.153	40.343	45.401	51.441	50.338	50.611	64.538	65.656	69.743	68.261
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-29.610	-46.153	-18.951	-21.560	-13.974	-15.133	-18.462	-1.261	-6.160	-1.694	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme/ -tilgung	7.762	19.561	6.879	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-15.689	-15.973	-17.188	-23.524	-22.562	-22.562	-22.562	-22.562	-22.562	-22.562	0
6. Barüberschuss Levi's Plaza (100%)	-18.978	-12.412	11.083	317	14.905	12.643	9.587	40.715	36.934	45.487	68.261
7. 29% Anteil Jamestown 31	-5.500	-3.597	3.212	92	4.320	3.664	2.779	11.800	10.704	13.183	19.784
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	15.000	11.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁴	-1.248	-1.311	-1.377	-1.447	-1.520	-1.597	-1.678	-1.763	-1.853	-1.946	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	8.252	6.592	1.835	-1.355	2.800	2.067	1.101	10.037	8.851	11.237	19.784

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2031, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 4,49% der Basismieteinnahmen

² In 2024 und 2025 werden für die einjährige Verlängerungsoption bzw. Anschlussfinanzierung des Hypothekendarlehens Abschlusskosten von insgesamt \$ 5,0 Mio. unterstellt, kalkulierter Zinssatz für die Anschlussfinanzierung sind 4,56% p.a.

³ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 38,9 Mio. (bei Ankauf: \$ 26,6 Mio.); hiervon sind \$ 12,4 Mio. bis 2021 berücksichtigt

⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

Verkaufshypothese Bürokomplex Levi's Plaza am Ende des Jahres 2031 (Angaben in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2032	68.261	68.261	68.261
Verkauf zum Multiplikator	17,39	18,18	19,05
Bruttoverkaufspreis	1.187.168	1.241.130	1.300.232
abzgl. Verkaufsnebenkosten (10%)	-115.749	-121.010	-126.773
abzgl. Fremdmittel	-494.500	-494.500	-494.500
Nettoerlös Levi's Plaza (100%)	576.919	625.620	678.959
Nettoerlös Anteil Jamestown 31 (29%)	167.203	181.318	196.777
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	167.203	181.318	196.777

Fondseigenkapital Levi's Plaza zum Verkaufszeitpunkt \$ 159.438



Der Namensgeber und größte Mieter Levi Strauss & Co. hat seinen Mietvertrag langfristig verlängert

Einnahmen- und Ausgabenprognose Innovation and Design Building

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen											
1.1 Basismieteinnahmen	79.266	81.585	85.247	87.651	92.526	97.536	0	0	0	0	0
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-24.527	-7.109	-4.329	-4.598	-7.359	-6.653	0	0	0	0	0
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	-5.500	13.474	17.008	17.949	15.983	18.115	0	0	0	0	0
Einnahmen gesamt	49.239	87.950	97.926	101.002	101.150	109.998	0	0	0	0	0
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-25.453	-30.056	-32.043	-34.528	-35.245	-36.420	0	0	0	0	0
3. Nettomietüberschuss	23.786	57.894	65.883	66.474	65.905	73.578	0	0	0	0	0
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-231.980	-25.638	-4.077	-2.230	-16.873	0	0	0	0	0	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme ²	139.188	14.280	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ³	-14.051	-17.747	-28.805	-30.842	-30.842	0	0	0	0	0	0
6. Barüberschuss Innovation & Design Building (100%)	-83.057	28.789	33.001	33.402	18.190	73.578	0	0	0	0	0
7. 32,5% Anteil Jamestown 31	-26.958	9.344	10.711	10.842	5.904	23.882	0	0	0	0	0
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ⁴	36.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁵	-1.105	-1.162	-1.223	-1.287	-1.354	0	0	0	0	0	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	8.437	8.182	9.488	9.555	4.550	23.882	0	0	0	0	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 10,23% der Basismieteinnahmen

² Die zusätzliche Fremdmittelaufnahme beträgt insgesamt \$ 178,0 Mio., hiervon sind \$ 24,6 Mio. in 2021 berücksichtigt

³ In 2024 bis 2026 werden für die Verlängerungsoptionen des Hypothekendarlehens Abschlusskosten von insgesamt \$ 1,3 Mio. unterstellt, kalkulierter Zinssatz für die Verlängerungsoptionen sind 5,0% p.a.

⁴ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 42,6 Mio. (bei Ankauf: \$ 19,0 Mio.); hiervon sind \$ 6,1 Mio. bis 2021 berücksichtigt

⁵ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

Verkaufshypothese Innovation and Design Building am Ende des Jahres 2026 (Angaben in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2027	73.578	73.578	73.578
Verkauf zum Multiplikator	16,00	16,67	17,39
Bruttoverkaufspreis	1.177.233	1.226.284	1.279.601
abzgl. Verkaufsnebenkosten (6%)	-76.520	-79.708	-83.174
abzgl. Fremdmittel	-608.245	-608.245	-608.245
Nettoerlös Innovation & Design Building (100%)	492.468	538.331	588.182
Nettoerlös Anteil Jamestown 31 (32,5%)	159.844	174.730	190.911
abzgl. Verwendung für Erhöhung Fondsliquidität	-12.000	-12.000	-12.000
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	147.844	162.730	178.911

Fondseigenkapital Innovation and Design Building zum Verkaufszeitpunkt \$ 146.927



Die bisherige Vermietung der neuen Laborflächen verläuft sehr erfreulich. Jamestown hat sich daher entschieden, insgesamt 32% der Gesamtfläche des Objektes in Laborflächen umzuwandeln

Einnahmen- und Ausgabenprognose Rock Springs Village

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen											
1.1 Basismieteinnahmen	11.088	11.851	12.385	12.875	13.261	13.659	14.069	14.491	14.926	15.373	15.834
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-951	-780	-765	-794	-818	-843	-868	-894	-921	-948	-977
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	871	898	925	952	981	1.010	1.041	1.072	1.104	1.137	1.171
Einnahmen gesamt	11.008	11.969	12.545	13.033	13.424	13.826	14.242	14.669	15.109	15.562	16.028
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-5.467	-5.577	-5.647	-5.819	-5.994	-6.174	-6.359	-6.549	-6.746	-6.948	-7.067
3. Nettomietüberschuss	5.541	6.392	6.898	7.214	7.430	7.652	7.883	8.120	8.363	8.614	8.961
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-3.057	-2.724	-876	-1.008	-807	-849	-1.472	-647	-720	-362	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-2.317	-2.501	-2.908	-3.132	-3.256	-3.346	-4.153	-3.516	-3.516	-3.516	0
6. Barüberschuss Rock Springs Village	167	1.167	3.114	3.074	3.367	3.457	2.258	3.957	4.127	4.736	8.961
7. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	4.120	730	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Asset Managementvergütung ⁴	-665	-688	-713	-738	-764	-791	-819	-849	-879	-910	0
9. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	3.622	1.209	2.401	2.336	2.603	2.666	1.439	3.108	3.248	3.826	8.961

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2031, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 6,41% der Basismieteinnahmen

² In 2028 werden für die Anschlussfinanzierung des Hypothekendarlehens Abschlusskosten von \$ 0,7 Mio. unterstellt, kalkulierter Zinssatz für die Anschlussfinanzierung sind 4,0% p.a.

³ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 7,2 Mio.; hiervon sind \$ 2,4 Mio. bis 2021 berücksichtigt

⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

Verkaufshypothese Rock Springs Village am Ende des Jahres 2031 (Angaben in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2032	8.961	8.961	8.961
Verkauf zum Multiplikator	19,05	20,00	21,05
Bruttoverkaufspreis	170.692	179.227	188.660
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4%)	-6.827	-7.169	-7.546
abzgl. Fremdmittel	-87.900	-87.900	-87.900
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	75.965	84.158	93.214

Fondseigenkapital Rock Springs Village zum Verkaufszeitpunkt \$ 71.827



Die Mietwohnanlage ist aktuell mit einem Vermietungsstand von 99% nahezu vollvermietet

Einnahmen- und Ausgabenprognose Home Plate Center

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen											
1.1 Basismieteinnahmen	13.571	14.269	14.699	15.403	15.827	16.280	16.882	17.360	17.954	18.607	18.916
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-1.936	-2.599	-1.233	-945	-1.120	-967	-959	-996	-1.714	-1.120	-977
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	7.270	10.512	8.512	8.873	10.202	10.721	10.510	11.096	10.483	10.896	10.997
Einnahmen gesamt	18.905	22.182	21.978	23.331	24.909	26.034	26.433	27.460	26.723	28.383	28.936
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-6.948	-7.786	-8.147	-8.497	-8.907	-9.153	-9.420	-9.708	-9.768	-9.950	-9.924
3. Nettomietüberschuss	11.957	14.396	13.831	14.834	16.002	16.881	17.013	17.752	16.955	18.433	19.012
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-13.904	-602	-4.345	-110	-1.448	-342	-411	-322	-4.689	-1.034	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme	6.435	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-4.035	-4.064	-4.075	-4.064	-5.612	-6.559	-6.559	-6.559	-6.559	-6.559	0
6. Barüberschuss Home Plate Center (100%)	453	9.730	5.411	10.660	8.942	9.980	10.043	10.871	5.707	10.840	19.012
7. 45% Anteil Jamestown 31	204	4.378	2.435	4.797	4.024	4.491	4.520	4.892	2.568	4.878	8.556
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	3.325	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁴	-591	-604	-618	-633	-647	-662	-678	-693	-710	-726	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.938	3.774	1.828	4.164	3.377	3.829	3.842	4.199	1.858	4.152	8.556

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2031, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 8,45% der Basismieteinnahmen

² In 2026 werden für die Anschlussfinanzierung des Hypothekendarlehens Abschlusskosten von \$ 0,9 Mio. unterstellt, kalkulierter Zinssatz für die Anschlussfinanzierung sind 4,5% p.a.

³ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 3,4 Mio.; hiervon sind \$ 0,1 Mio. bis 2021 berücksichtigt

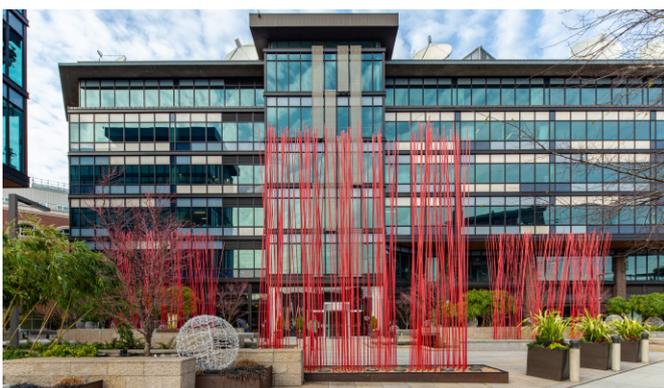
⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

Verkaufshypothese Home Plate Center am Ende des Jahres 2031 (Angaben in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2032	19.012	19.012	19.012
Verkauf zum Multiplikator	16,67	17,39	18,18
Bruttoverkaufspreis¹	307.554	321.331	336.361
abzgl. Verkaufsnebenkosten (8%)	-22.815	-23.807	-24.889
abzgl. Fremdmittel	-145.750	-145.750	-145.750
Nettoerlös Home Plate Center (100%)	138.989	151.774	165.722
Nettoerlös Anteil Jamestown 31 (45%)	62.545	68.298	74.575
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	62.545	68.298	74.575

Fondseigenkapital Home Plate Center zum Verkaufszeitpunkt \$ 59.316

¹ Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen von \$ 9,3 Mio.



Kurz nach Ankauf des Bürokomplexes konnte Jamestown mit dem größten Mieter Oculus den bestehenden Mietvertrag langfristig verlängern und zusätzliche Flächen an diesen vermieten

Einnahmen- und Ausgabenprognose Buckhead Village District

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen											
1.1 Basismieteinnahmen	15.306	17.189	18.188	19.374	20.141	20.341	20.748	21.257	21.756	22.374	23.068
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-3.967	-2.394	-1.206	-1.187	-3.565	-2.523	-2.518	-3.273	-3.790	-4.166	-4.640
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	10.426	12.454	12.499	11.787	11.089	12.380	12.741	13.269	13.533	14.031	14.164
Einnahmen gesamt	21.765	27.249	29.481	29.974	27.665	30.198	30.971	31.253	31.499	32.239	32.592
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-13.383	-13.519	-12.926	-13.238	-13.587	-14.033	-14.452	-14.883	-15.322	-15.783	-16.246
3. Nettomietüberschuss	8.382	13.730	16.555	16.736	14.078	16.165	16.519	16.370	16.177	16.456	16.346
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-17.529	-14.446	-3.612	-2.443	-16.640	-1.888	-1.513	-2.386	-2.956	-1.517	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme	12.907	3.407	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-4.254	-4.382	-5.585	-5.436	-5.436	-5.436	-5.436	-5.436	-5.436	-5.436	0
6. Barüberschuss Buckhead Village District (100%)	-494	-1.691	7.358	8.857	-7.998	8.841	9.570	8.548	7.785	9.503	16.346
7. 45% Anteil Jamestown 31	-222	-760	3.311	3.986	-3.599	3.979	4.307	3.847	3.504	4.276	7.356
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	2.400	2.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁴	-501	-518	-536	-554	-573	-593	-613	-634	-656	-678	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.677	1.322	2.775	3.432	-4.172	3.386	3.694	3.213	2.848	3.598	7.356

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2031, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 14,54% der Basismieteinnahmen

² In 2024 werden für die Anschlussfinanzierung des Hypothekendarlehens Abschlusskosten von \$ 0,9 Mio. unterstellt, kalkulierter Zinssatz für die Anschlussfinanzierung sind 4,5% p.a.

³ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 13,8 Mio. (bei Ankauf: \$ 4,1 Mio.); hiervon sind \$ 8,8 Mio. bis 2021 berücksichtigt

⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

Verkaufshypothese Buckhead Village District am Ende des Jahres 2031 (Angaben in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2032	16.346	16.346	16.346
Verkauf zum Multiplikator	16,00	16,67	17,39
Bruttoverkaufspreis	261.530	272.427	284.272
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4%)	-11.769	-12.259	-12.792
abzgl. Fremdmittel	-120.800	-120.800	-120.800
Nettoerlös Buckhead Village District (100%)	128.961	139.368	150.680
Nettoerlös Anteil Jamestown 31 (45%)	58.032	62.715	67.806
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	58.032	62.715	67.806

Fondseigenkapital Buckhead Village District zum Verkaufszeitpunkt \$ 62.291



Insbesondere die Besuchs- und Verkaufszahlen von bekannten Luxusmarken wie Dior und Hermes haben sich in 2021 positiv entwickelt

Einnahmen- und Ausgabenprognose Constitution Wharf

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen											
1.1 Basismieteinnahmen	7.750	8.787	8.950	9.102	9.620	10.095	10.293	10.467	10.744	11.641	11.872
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-238	-1.065	-120	-124	-567	-136	-140	-143	-228	-835	-160
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	2.483	1.827	2.842	3.044	2.479	3.245	3.409	3.580	3.715	2.722	3.620
Einnahmen gesamt	9.995	9.549	11.672	12.022	11.532	13.204	13.562	13.904	14.231	13.528	15.332
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-4.317	-4.406	-4.659	-4.798	-4.874	-4.995	-5.093	-5.336	-5.521	-5.606	-5.749
3. Nettomietüberschuss	5.678	5.143	7.013	7.224	6.658	8.209	8.469	8.568	8.710	7.922	9.583
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-932	-5.385	-366	-814	-2.973	-1.297	-401	-36	-871	-4.163	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme	0	3.090	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-1.982	-2.016	-2.076	-2.071	-2.840	-3.818	-3.818	-3.818	-3.818	-3.818	0
6. Barüberschuss Constitution Wharf	2.764	832	4.571	4.339	845	3.094	4.250	4.714	4.021	-59	9.583
7. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	0	1.335	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Asset Managementvergütung ⁴	-518	-530	-543	-555	-568	-582	-595	-609	-623	-638	0
9. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.246	1.637	4.028	3.784	277	2.512	3.655	4.105	3.398	-697	9.583

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2031, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 3,69% der Basismieteinnahmen

² In 2026 werden für die Anschlussfinanzierung des Hypothekendarlehens Abschlusskosten von \$ 0,4 Mio. unterstellt., kalkulierter Zinssatz für die Anschlussfinanzierung sind 5,32% p.a.

³ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 1,335 Mio.

⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkte 7.2.2.

Verkaufshypothese Constitution Wharf am Ende des Jahres 2031 (Angaben in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2032	9.583	9.583	9.583
Verkauf zum Multiplikator	13,79	14,29	14,81
Bruttoverkaufspreis	132.171	136.891	141.961
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5%)	-6.278	-6.502	-6.743
abzgl. Fremdmittel	-71.730	-71.730	-71.730
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	54.163	58.659	63.488

Fondseigenkapital Constitution Wharf zum Verkaufszeitpunkt \$ 50.550



Wegen der attraktiven Lage von Constitution Wharf im Hafen von Boston prüft Jamestown derzeit weitere Entwicklungsmöglichkeiten

Einnahmen- und Ausgabenprognose Garco Mill

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen											
1.1 Basismieteinnahmen	5.810	5.969	6.139	6.323	6.523	6.717	6.945	7.198	7.703	7.905	8.225
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-1.039	-614	-633	-731	-704	-837	-863	-923	-813	-840	-883
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	1.930	2.489	2.586	2.623	2.703	2.730	2.736	2.859	2.821	3.028	2.895
Einnahmen gesamt	6.701	7.844	8.092	8.215	8.522	8.610	8.818	9.134	9.711	10.093	10.237
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-3.032	-3.221	-3.317	-3.401	-3.513	-3.594	-3.704	-3.813	-3.957	-4.076	-4.128
3. Nettomietüberschuss	3.669	4.623	4.775	4.814	5.009	5.016	5.114	5.321	5.754	6.017	6.109
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-1.646	-88	-86	-416	-340	-764	-957	-887	-867	-266	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme/ -tilgung	498	0	-749	-926	-157	0	0	0	0	-492	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-1.483	-1.483	-1.487	-1.483	-2.365	-2.188	-2.188	-2.188	-2.188	-2.179	0
6. Barüberschuss Garco Mill (100%)	1.038	3.052	2.453	1.989	2.147	2.064	1.969	2.246	2.699	3.080	6.109
7. Verwendung des Barüberschusses											
7.1 Vorzugsausschüttung Jamestown 31	1.038	3.052	2.453	1.989	2.147	2.064	1.969	2.246	2.699	3.080	4.582
7.2 Nachrangige Ausschüttung an Joint Venture-Partner	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.527
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	305	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁴	-383	-383	-383	-383	-383	-388	-397	-406	-416	-425	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	960	2.669	2.070	1.606	1.764	1.676	1.572	1.840	2.283	2.655	4.582

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2031, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 11,89% der Basismieteinnahmen

² In 2026 werden für die Anschlussfinanzierung des Hypothekendarlehens Abschlusskosten von \$ 0,5 Mio. unterstellt, kalkulierter Zinssatz für die Anschlussfinanzierung sind 5,1%

³ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 0,305 Mio.

⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

Verkaufshypothese Garco Mill am Ende des Jahres 2031

Nettoerlös zur Verteilung: \$ 39,030 Mio. zzgl. Nachholung der über die Laufzeit nicht ausgezahlten Jamestown 31 Vorzugsausschüttung von \$ 2,377 Mio. Insgesamt: \$ 41,407 Mio.

Hinweis: Jamestown 31 hat gegenüber dem Joint Venture-Partner eine Vorzugstellung hinsichtlich des jährlichen Barüberschusses und des Verkaufserlöses. Vorteilhaft ist, dass diese Vorzugsausschüttung kumulativ gilt, d.h. sollte in einem Jahr nicht die gesamte Vorzugsausschüttung ausgezahlt werden können, würde zuerst der Restbetrag aus dem Barüberschuss der folgenden Jahre ausgeglichen. Aufgrund der Regelungen im Joint Venture-Vertrag benötigt ein Objektverkauf innerhalb der ersten fünf Jahre die Zustimmung von Jamestown. Nach Ablauf dieser Frist haben beide Partner das Recht, das Objekt gemeinsam zu veräußern bzw. die Anteile am Joint Venture an den jeweils anderen Partner zu verkaufen. Aus heutiger Sicht ist ungewiss, ob der Joint Venture-Partner von diesem Recht Gebrauch machen wird. In der Fondsprognose wird unterstellt, dass Jamestown 31 bis Ende 2031 Gesellschafter bleibt und dann die Nachholung der über die Laufzeit nicht ausgezahlten Jamestown 31 Vorzugsausschüttung von \$ 2,377 Mio. und \$ 39,030 Mio. aus den Verkaufserlösen erhält. Letzteres ist der aus der Jamestown 31 Vorzugstellung resultierende Mindestbetrag zu diesem Zeitpunkt. Bei einem Objektverkauf Ende 2031 würde bei \$ 6,109 Mio. Nettomietüberschuss ein Multiplikator von weniger als 14,5 ausreichen, um die Nachholung der Jamestown 31 Vorzugsausschüttung und den aus der Vorzugstellung resultierenden Mindestbetrag zu bedienen (siehe Tabelle unten).

(Angaben in Tsd. \$)

Nettomietüberschuss 2032	6.109
Verkauf zum Multiplikator	14,46
Bruttoverkaufspreis	88.329
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5%)	-3.754
abzgl. Fremdmittel	-43.168
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	41.407

Fondseigenkapital Garco Mill zum Verkaufszeitpunkt \$ 30.820

Einnahmen- und Ausgabenprognose Optimist Hall

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen											
1.1 Basismieteinnahmen	3.625	3.756	3.853	3.965	4.013	4.136	4.243	4.346	4.500	4.560	4.667
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-466	-365	-392	-400	-411	-433	-437	-480	-435	-533	-555
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	3.187	3.404	3.660	3.752	3.847	4.130	4.241	4.291	3.115	4.721	4.848
Einnahmen gesamt	6.346	6.795	7.121	7.317	7.449	7.833	8.047	8.157	7.180	8.748	8.960
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-2.457	-2.605	-2.817	-2.934	-3.012	-3.198	-3.281	-3.361	-3.475	-3.673	-3.767
3. Nettomietüberschuss	3.889	4.190	4.304	4.383	4.437	4.635	4.766	4.796	3.705	5.075	5.193
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-1.499	-96	-193	-126	-131	-110	-181	-192	-99	-1.469	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme/ -tilgung	0	-266	-799	-535	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-923	-923	-910	-1.685	-1.569	-1.569	-1.569	-1.569	-1.569	-1.569	0
6. Barüberschuss Optimist Hall (100%)	1.467	2.905	2.402	2.037	2.737	2.956	3.016	3.035	2.037	2.037	5.193
7. Verwendung des Barüberschusses											
7.1 Vorzugsausschüttung Jamestown 31	1.467	2.834	2.042	2.037	2.048	2.042	2.042	2.042	2.037	2.037	3.635
7.2 Nachrangige Ausschüttung an Joint Venture-Partner	0	71	360	0	689	914	974	993	0	0	1.558
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁴	-359	-359	-359	-359	-363	-372	-381	-389	-398	-406	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.108	2.475	1.683	1.678	1.685	1.670	1.661	1.653	1.639	1.631	3.635

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2031, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 10,62% der Basismieteinnahmen

² In 2025 werden für die Anschlussfinanzierung des Hypothekendarlehens Abschlusskosten von \$ 0,6 Mio. unterstellt, kalkulierter Zinssatz für die Anschlussfinanzierung sind 4,56% p.a.

³ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 2,45 Mio., berücksichtigt bis 2021

⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

Verkaufshypothese Optimist Hall am Ende des Jahres 2031

Nettoerlös zur Verteilung: \$ 37,340 Mio. abzgl. Teilverkauf Anfang 2022 von \$ 2,085 Mio.¹ = \$ 35,255 Mio.

Hinweis: Jamestown 31 hat gegenüber dem Joint Venture-Partner eine Vorzugstellung hinsichtlich des jährlichen Barüberschusses und des Verkaufserlöses. Vorteilhaft ist, dass diese Vorzugsausschüttung kumulativ gilt, d.h. sollte in einem Jahr nicht die gesamte Vorzugsausschüttung ausgezahlt werden können, würde zuerst der Restbetrag aus dem Barüberschuss der folgenden Jahre ausgeglichen. Aufgrund der Regelungen im Joint Venture-Vertrag benötigt ein Objektverkauf innerhalb der ersten fünf Jahre die Zustimmung von Jamestown. Nach Ablauf dieser Frist haben beide Partner das Recht, das Objekt gemeinsam zu veräußern bzw. die Anteile am Joint Venture an den jeweils anderen Partner zu verkaufen. Aus heutiger Sicht ist ungewiss, ob der Joint Venture-Partner von diesem Recht Gebrauch machen wird. In der Fondsprognose wird unterstellt, dass Jamestown 31 bis Ende 2031 Gesellschafter bleibt und dann \$ 35,255 Mio. (= \$ 37,340 Mio. abzgl. \$ 2,085 Mio. Teilverkauf Anfang 2022) als Verkaufserlös erhält. Dies ist der aus der Jamestown 31 Vorzugstellung resultierende Mindestbetrag zu diesem Zeitpunkt. Bei einem Objektverkauf Ende 2031 würde bei \$ 5,193 Mio. Nettomietüberschuss ein Multiplikator von 15,5 ausreichen, um den aus der Vorzugstellung resultierenden Mindestbetrag zu bedienen (siehe Tabelle unten).

¹ Bei Ankauf der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall wurden Teilflächen des Grundstückes identifiziert, die zur Umsetzung der Investitionsstrategie nicht erforderlich sind. Diese wurden Anfang 2022 an den Besitzer der benachbarten Grundstücke verkauft

(Angaben in Tsd. \$)

Nettomietüberschuss 2032	5.193
Verkauf zum Multiplikator	15,48
Bruttoverkaufspreis¹	73.272
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5%)	-3.617
abzgl. Fremdmittel	-34.400
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	35.255

Fondseigenkapital Optimist Hall zum Verkaufszeitpunkt \$ 29.039

¹ Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen von \$ 7,1 Mio.