

23.02.2023 | T 0221 3098-244

Gesellschafterinformation

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dieser Gesellschafterinformation möchten wir Sie ausführlich über den aktuellen Stand des Fonds Jamestown 31 informieren. Der durchschnittliche Vermietungsstand des Fonds konnte erfreulicherweise auf 88% (Februar 2022: 81%) gesteigert werden. Die in den einzelnen Investitionsobjekten erzielten Barüberschüsse sowie die Liquiditätsreserve des Fonds werden für die prospektgemäße Ausschüttung 2022 verwandt, die zum 15.06.2023 an die Anleger ausbezahlt wird. Gemäß der im Anhang aufgeführten und aktualisierten Jamestown 31 Fondsprognose ergibt sich eine prospektgemäße Ausschüttung von jährlich 4,0% p.a., bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag bis 2031.

Die Zinsen sind in Folge der hohen Inflation seit Anfang des Jahres 2022 in dramatischem Tempo gestiegen. Während die Hypothekenzinsen in den USA für eine fünfjährige Zinsbindung im Januar 2022 rund 2,5% p.a. betrugen, müssen heute rund 6,5% p.a. kalkuliert werden. In der Folge sind die Aktienkurse vieler deutscher und amerikanischer Immobiliengesellschaften eingebrochen, teils haben sie mehr als die Hälfte ihres Wertes verloren. Die drastischen Zinserhöhungen bedeuten, dass sich der ausschüttungsfähige Überschuss bei vielen Objekten verringert. Wer eine Immobilienanlage verkaufen will, wird ein niedrigeres Preisniveau akzeptieren müssen, weil die neuen Eigentümer völlig neu kalkulieren. Aber auch wer nicht verkauft, muss die aktuelle Bewertung und die erwarteten Verkaufspreise der Immobilien reduzieren.

Der Zinsanstieg führt bei den Fondsobjekten zu höheren Fremdmittelzinsen für die Hypothekendarlehen bzw. die in den nächsten Jahren anstehenden Anschlussfinanzierungen. Jamestown geht prognosegemäß davon aus, dass bis Ende 2031 insgesamt rund \$ 50 Mio. mehr für höhere Fremdmittelzinsen

Der Inhalt in Kürze

Auszahlung der Ausschüttung von 4,0% p.a. für 2022 zum 15.06.2023

Fondsprognose mit jährlicher Ausschüttung von 4,0% p.a. bis 2031

Verkaufshypothese mit Rückfluss von 101% Ende 2031 (Bandbreite: 93% bis 109%)

aufgebracht werden müssen. Dies entspricht rund 20% der im Vorjahr insgesamt prognostizierten Barüberschüsse aus den Beteiligungsgesellschaften und wirkt sich entsprechend negativ auf die Fondsliquidität aus. Aufgrund der Marktentwicklung muss zudem bei den Fondsobjekten aktuell auch von niedrigeren Verkaufspreisen ausgegangen werden. In der aktualisierten Verkaufshypothese wird ein Nettoerlös vor Steuern von 101% (in einer Bandbreite von 93% bis 109%) statt im Vorjahr 114% prognostiziert. Hierfür gibt es im Wesentlichen zwei Gründe: Einerseits werden für die meisten Fondsobjekte als Folge der stark gestiegenen Zinsen niedrigere Verkaufsmultiplikatoren unterstellt. Die Anpassung ist aus Sicht von Jamestown notwendig, um dem zu erwartenden niedrigeren Preisniveau gerecht zu werden. Andererseits konnte mit dem größten Mieter des Fonds im Bürokomplex Levi's Plaza zwar eine Einigung über eine langfristige Vertragsverlängerung erzielt werden. Allerdings reduziert sich durch den deutlich niedrigeren Mietpreis gegenüber der Prognose im Februar 2022 der prognostizierte Nettomietüberschuss im Jahr 2032. Dieser wiederum dient als Kalkulationsbasis für den späteren Verkaufspreis des Objekts. Der zu erwartende Nettoverkaufserlös reduziert sich entsprechend. Die abgeschlossenen Konditionen des Mietvertrages werden in der Objektbeschreibung des Bürokomplexes genauer erläutert.

Jamestown 31 Kerndaten

Fondsemission: 10/2019 - 12/2021	Barüberschüsse an Anleger geleistet:
Anzahl der Anleger: 9.251	bis 12/2021: prospektgemäß 2,0% p.a.
Anzahl der Anteile: 610.208.750	
Eigenkapitaleinlagen der Anleger: \$ 610.208.750	
Nettoinventarwert: 97,58% (Stand: 31.12.2021)	

Immobilieninvestitionen (Stand: 31.12.2022, Angaben in Tsd. \$):

Investitionsobjekt	Vermietungs- flächen in qm	Investitions- volumen	Fondseigen- kapital ¹	Fremdkapital	Zinskonditionen
Bürokomplex Levi's Plaza ²	86.507	293.173	159.438	133.735	3,38% p.a. bis 07/2024
Innovation and Design Building ²	125.737	286.568	146.927	139.641	vereinbarter Höchstzinssatz, derzeit 5,76% p.a., bis 03/2024
Mietwohnanlage Rock Springs Village	54.148	159.727	71.827	87.900	vereinbarter Höchstzinssatz, derzeit 4,78% p.a., bis 02/2028
Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District ²	34.687	113.536	62.291	51.245	3,88% p.a. bis 07/2024
Bürokomplex Home Plate Center ²	32.318	122.678	59.316	63.362	derzeit 5,65% p.a., variabel bis 09/2026
Bürokomplex Constitution Wharf	16.658	119.150	50.550	68.600	2,89% p.a. bis 08/2026
Bürokomplex Garco Mill ²	21.879	64.570	30.820	33.750	3,30% p.a. bis 02/2026
Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall ²	12.045	54.356	29.039	25.317	2,57% p.a. bis 08/2025
Gesamt	383.979	1.213.758	610.208	603.550	

¹ einschließlich Initialkosten

² Vermietungsfläche des Gesamtobjektes, ansonsten Werte gemäß der Beteiligung

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, liegt unverändert bei 76%. Die Vermietung gestaltet sich im aktuellen Marktumfeld schwierig. Mit dem größten Mieter des Fonds, Levi Strauss & Co. (rund 34.000 qm bzw. 40% der Gesamtfläche des Objekts), konnte eine Einigung über einen 12-jährigen Mietvertrag erzielt werden. Die Verhandlungsergebnisse liegen unter den Erwartungen der Gesellschafterinformation vom 22.02.2022. Die nun abgeschlossene Miete ist rund ein Drittel geringer als im Februar 2022 erwartet. Vorteilhaft ist, dass für die Verlängerung – entgegen der Annahme in der letzten Gesellschafterinformation – keine mietfreien Zeiten und Ausbaukosten für die Mietfläche gewährt werden mussten. Dies hätte bis 2031 Vermietungskosten in Höhe von rund \$ 91 Mio. bedeutet, denen höhere Mieteinnahmen von lediglich \$ 85 Mio. gegenüber gestanden hätten. Die langfristige Vermietung bis Ende 2034 stärkt die

Vermietungsstruktur in einem herausfordernden Marktumfeld. Aktuell werden keine fortgeschrittenen Mietvertragsverhandlungen für die noch verfügbaren Büroflächen geführt. Positiv hervorzuheben ist aber, dass kürzlich eine neue Dachterrasse auf einem der acht Gebäude fertiggestellt wurde. Mieter im Objekt können diese für Veranstaltungen nutzen (s. Foto auf Seite 8). Hierdurch verspricht sich Jamestown auch bessere Aussichten bei der Vermarktung der Büroflächen. Darüber hinaus wurde ein Mietvertrag über zehn Jahre mit einem lokalen Restaurantbetreiber abgeschlossen, der das gastronomische Angebot vor Ort erweitert. Die Neugestaltung von zwei Außenbereichen und die Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen verlaufen plangemäß. Weiterhin soll das Objekt bis 2025 klimaneutral sein. An dem Bürokomplex Levi's Plaza ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 29% beteiligt.

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

Der Vermietungsstand der gemischt genutzten Immobilie Innovation and Design Building in Boston, Massachusetts, konnte erheblich gesteigert werden.

Derzeit ist das Objekt zu 92% vermietet (Februar 2022: 70%). Die Umwandlung von Büro- in Laborflächen verläuft sehr erfreulich. Insgesamt entstehen rund 39.700 qm (rund 32% der Gesamtfläche) neue Laborflächen. Hiervon sind noch rund 8.100 qm (6% der Gesamtfläche) verfügbar. Jamestown geht davon aus, die Flächen in 2023 zu vermieten. Die erste neue Laborfläche wurde im Mai 2022 an einen Mieter übergeben. Anfang 2023 werden weitere acht Mieter ihre neuen Flächen beziehen. Im Juli 2022 wurde plangemäß das bestehende Hypothekendarlehen in Höhe von \$ 431 Mio. um insgesamt \$ 190 Mio. erweitert. Jamestown geht davon aus, dass sich die kalkulierten Gesamtkosten für die Umwandlung der Laborflächen gegenüber der letzten Gesellschafterinformation vom 22.02.2022 um \$ 43 Mio. auf \$ 343 Mio. erhöhen werden. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um höhere Vermietungskosten für die Mieterausbauten, zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen für das Gebäude sowie Preissteigerungen bei den Materialien. Diese zusätzlichen Kosten werden prognosegemäß über Fremdmittel und Objekteinnahmen finanziert. An dem Innovation and Design Building ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 32,5% beteiligt.

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

Die Mietwohnanlage Rock Springs Village in Atlanta, Georgia, ist derzeit zu 96% vermietet (Februar 2022: 99%). Aktuell hält Jamestown einzelne Mieteinheiten frei, um diese gemäß der Investitionsstrategie zu renovieren und anschließend zu einem höheren Mietpreis zu vermieten. Die Renovierungen verlaufen bisher sehr erfreulich. Von den geplanten 189 Mieteinheiten sind 59 renoviert und mit einem Preisaufschlag von 24% vermietet worden. Die Testphase zur Kurzzeitmiete für einige Wohnungen verlief vielversprechend. Mieter sind bereit, für die kurzfristige Anmietung Mietpreisaufschläge von 20% zu bezahlen. Jamestown beabsichtigt deshalb, mit dem Anbieter das Angebot der Kurzzeitmiete weiter auszubauen. In den kommenden Jahren stehen wichtige Instandhaltungsmaßnahmen an, etwa eine weit angelegte Sanierung der Fenster und Dächer. Die Kosten hierfür werden mit \$ 4,5 Mio. kalkuliert. Zusätzlich erhöht sich die Grundsteuer um insgesamt \$ 3,7 Mio. bis 2031. Hintergrund

ist eine steuerliche Neubewertung des Objektes. Ein kleiner Teil der Mietwohnanlage besteht aus 28 Reihenhäusern. Aufgrund der hohen Nachfrage nach solchen Eigenheimen im Teilmarkt prüft Jamestown den Einzelverkauf der Reihenhäuser in diesem Jahr. Die Verkaufserlöse von \$ 14,6 Mio. fließen gemäß der Prognose in die Fondsliquidität ein.

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

Der Vermietungsstand im Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District in Atlanta, Georgia, beträgt derzeit 85% (Februar 2022: 79%). In 2022 konnte Jamestown insgesamt Mietverträge über 4.100 qm (12% der Gesamtmietfläche) mit bestehenden Mietern verlängern oder mit neuen Mietern abschließen. Der größte Büromieter, das Modeunternehmen Spanx (25% der Gesamtfläche), kann bis Ende Februar 2023 entscheiden, ob er seinen bis Anfang 2026 laufenden Mietvertrag Anfang 2024 gegen eine Abschlagszahlung in Höhe von rund einer Jahresmiete vorzeitig beendet. Jamestown geht prognosegemäß davon aus, dass der Mieter die Option nicht ausübt und seinen Mietvertrag bis 2026 erfüllt. Der Einzelhandels- und Bürokomplex verzeichnete zuletzt eine deutliche Erholung von den pandemiebedingten Auswirkungen. Die Besuchs- und Verkaufszahlen haben sich in 2022 positiv entwickelt. Neben bekannten Luxusmarken wie Hermes oder Dior erzielten zuletzt auch die lokalen und inhabergeführten Geschäfte höhere Verkaufsumsätze als noch im Jahr 2021. Durch die höheren Besucherzahlen steigen auch die Parkeinnahmen. Für ein unbebautes Grundstück des Objekts wurde ein Kaufvertrag mit einer Hotelkette abgeschlossen. Kaufpreiszahlung und Eigentumsübergang sollen nach dem Erhalt der noch ausstehenden Genehmigungen bis spätestens Ende 2024 erfolgen. Zusätzlich unterstellt Jamestown in 2024 den Verkauf des zweiten und letzten unbebauten Grundstücks. Die Grundstücke sind für die von Jamestown verfolgte Investitionsstrategie nicht erforderlich. Die anteilig kalkulierten Nettoerlöse aus beiden Verkäufen von insgesamt \$ 18,7 Mio. fließen in 2024 in die Fondsliquidität. An dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 45% beteiligt.

Bürokomplex Home Plate Center in Seattle (Anteil: 10%)

Der Bürokomplex Home Plate Center in Seattle, Washington, ist aktuell zu 87% vermietet (Februar 2022: 99%). Der drittgrößte Mieter hat seine Vertragsoption wahrgenommen und die Mietfläche von 4.000 qm (13% der Gesamtfläche) vorzeitig zum Ende des Jahres 2022 aufgegeben. Hierfür wurde eine Abschlagszahlung von \$ 1,6 Mio. gezahlt. Jamestown geht davon aus, die Mietfläche bis Ende 2023 neu zu vermieten. Der größte Mieter, Oculus, hat nach dem Ankauf planmäßig weitere 5.600 qm Bürofläche (17% der Gesamtfläche) übernommen. Anfang 2025 übernimmt Oculus zudem vertragsgemäß weitere Flächen und wird dann insgesamt 15.500 qm langfristig anmieten (48% der Gesamtfläche). Im September 2022 hat ein vietnamesisches Gastronomiekonzept auf rund 300 qm eröffnet. Das Angebot richtet sich auch an Besucher von Sportveranstaltungen der nahegelegenen Spielstätten. An dem Bürokomplex Home Plate Center ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 45% beteiligt.

Bürokomplex Constitution Wharf in Boston (Anteil: 8%)

Der Bürokomplex Constitution Wharf in Boston, Massachusetts, ist zu 86% vermietet (Februar 2022: 99%). Für rund 1.300 qm (8% der Gesamtfläche) der freigewordenen Flächen steht Jamestown mit zwei bestehenden Mietern in engem Austausch, um deren Expansionspläne innerhalb des Bürokomplexes zu unterstützen. Die neuen Mietverträge sollen kurzfristig abgeschlossen und die bestehenden Mietverträge gleichzeitig bis 2033 verlängert werden. Dies ist im Vermietungsstand bereits berücksichtigt. In der nahegelegenen Multifunktionshalle finden wieder regelmäßig Sportveranstaltungen und Konzerte statt. Die Parkeinnahmen haben sich daher erholt und liegen fast wieder auf dem Vor-Corona-Niveau.

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

Der Bürokomplex Garco Mill in North Charleston, South Carolina, ist derzeit zu 89% vermietet (Februar 2022: 78%). In 2022 konnte der Vermietungsstand um insgesamt rund 2.400 qm (11% der Gesamtfläche)

erhöht werden. Für die noch verfügbaren Büroflächen von insgesamt rund 2.600 qm (11% der Gesamtfläche) befindet sich Jamestown mit zwei Interessenten in fortgeschrittenen Gesprächen. An dem Bürokomplex 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 derzeit zu 97% (Februar 2022: 95%) vermietet. Die Besucherzahlen und die Umsätze in Einzelhandel und Gastronomie sind gegenüber 2021 deutlich gestiegen. Jamestown hat erfolgreich ein neues Parkprogramm etabliert, um den bestehenden Parkraum effizienter zu nutzen und zusätzliche Einnahmen zu generieren. An der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 70% beteiligt.

Zweitmarkt

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an Jamestown 31 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Im Jahr 2022 wurden insgesamt 665.000 Anteile des Fonds in einer Bandbreite von rund 81% bis 100% des investierten Eigenkapitals vermittelt; Transaktionskosten sind hierbei nicht berücksichtigt. 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 2023.

Mit freundlichen Grüßen

Jamestown US-Immobilien GmbH



Fabian Spindler



Timo Linnenbrügger

Anhang zur Gesellschafterinformation vom 23.02.2023 (Seite 5-15)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die Einnahmen- und Ausgabenprognosen und Verkaufshypothesen, die in der Gesellschafterinformation vom 22.02.2022 aufgeführt waren.

Erläuterungen zur Jamestown 31 Fondsprognose

Die Jamestown 31 Fondsprognose ergibt sich aus den Einnahmen- und Ausgabenprognosen der acht Investitionsobjekte gemäß den Seiten 8 bis 15. Für die Jahre 2019 bis August 2022 ist das bereits erzielte Ergebnis berücksichtigt. Ab September 2022 und für die Folgejahre sind die prognostizierten Barüberschüsse für die Investitionsobjekte auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge sowie kalkulierter Anschlussvermietungen, derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert worden. Der Fonds

hat die Anfängliche Ausschüttung in Höhe von 2,0% p.a. vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital, für 2019, 2020 und 2021 geleistet. Für 2022 wird die prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% p.a. zum 15.06.2023 ausgezahlt. Für 2023 und die Folgejahre wird eine prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% p.a. 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: Innovation and Design Building von 2022 bis 2026 (\$ 190,8 Mio.), Bürokomplex Levi's Plaza von 2021 bis 2025 (\$ 40,3 Mio.), Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District von 2021 bis 2023 (\$ 16,8 Mio.), Bürokomplex Home Plate Center von 2022 bis 2024 (\$ 6,4 Mio.), Bürokomplex Garco Mill von 2021 bis 2023 (\$ 2,7 Mio.) und Bürokomplex Constitution Wharf von

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	9.809	7.476	-2.586	3.164	2.918	2.619	2.377	5.017	4.430	4.571
1.2 Innovation and Design Building ²	-5.452	2.005	5.373	12.394	44.207	0	0	0	0	0
1.3 Mietwohnanlage Rock Springs Village	1.429	9.631	-1.084	-693	-400	1.727	335	1.141	1.401	1.642
1.4 Bürokomplex Home Plate Center	5.900	-474	-286	1.865	2.457	3.252	3.287	3.689	1.236	3.615
1.5 Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District	5.807	581	18.064	1.247	-5.189	1.091	4.103	4.129	3.844	3.969
1.6 Bürokomplex Constitution Wharf	4.375	-303	3.428	4.169	1.079	2.560	3.654	4.052	3.284	5.069
1.7 Bürokomplex Garco Mill	1.100	1.039	2.286	1.862	3.568	2.171	1.309	409	2.769	2.623
1.8 Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall	1.692	1.231	1.939	1.646	2.173	2.334	2.424	1.923	1.902	1.893
1.9 Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften, gesamt	24.660	21.186	27.134	25.654	50.813	15.754	17.489	20.360	18.866	23.382
2. Vergütungen und Kosten auf Fondsebene ³	-3.772	-3.842	-3.951	-4.077	-4.213	-3.738	-3.230	-3.309	-3.290	-3.376
3. Barüberschuss zur Verteilung	20.888	17.344	23.183	21.577	46.600	12.016	14.259	17.051	15.576	20.006
4. Barüberschuss an Anleger ²	24.408	24.408	24.408	24.408	24.408	18.578	18.578	18.578	18.578	18.578
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	-3.520	-7.064	-1.225	-2.831	22.192	-6.562	-4.319	-1.527	-3.002	1.428
6. Liquiditätsreserve kumuliert, Ende 2021: 11,024 Mio.	7.504	440	-785	-3.616	18.576	12.014	7.695	6.168	3.166	4.594

¹ Der Barüberschuss ergibt sich aus dem Nettomietüberschuss abzgl. Kosten für Vermietung, Instandhaltung, Fremdkapital und Gebühren (Seite 8-15)

² Die Fondsprognose unterstellt einen Verkauf des Innovation and Design Buildings in 2026. \$ 38 Mio. der Nettoverkaufserlöse fließen in 2026 in die Fondsliquidität ein, die restlichen rund \$ 146 Mio. werden für die Rückzahlung von rund 24% des Eigenkapitals der Anleger verwandt. 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

2022 bis 2023 (\$ 2,6 Mio.). Für die Anschlussfinanzierungen wurden in der Fondsprognose Zinssätze zwischen 5,0% p.a. und 5,75% p.a. angenommen.

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 \$ 183,7 Mio. erzielten Nettoverkaufserlösen \$ 145,7 Mio. bzw. 23,9% des Fondseigenkapitals an die Anleger ausgeschüttet werden. Ab 2027 bezieht sich der „Barüberschuss an Anleger“ (siehe Zeile 4.) somit auf 76,1% des Fondseigenkapitals und sinkt entsprechend.

Die aus dem unterstellten Verkauf verbleibenden \$ 38,0 Mio. werden zur Erhöhung der Liquidität des Fonds verwendet. Dieser Betrag ist im Barüberschuss des Objekts in 2026 berücksichtigt (siehe Zeile 1.2). Der erzielte Nettoerlös von \$ 1,1 Mio. aus dem Verkauf der Teilflächen bei der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall ist in der Liquiditätsreserve des Fonds Ende 2021 berücksichtigt. Die in den Objektbeschreibungen genannten Einzelverkäufe der Reihenhäuser bei der Mietwohnanlage Rock Springs Village und die Grundstücksverkäufe bei dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District fließen in 2023 bzw. 2024 in die Fondsliquidität.



Die Umsätze der Einzelhändler in der ehemaligen Textilfabrik Optimist Hall in Charlotte, North Carolina sind gegenüber 2021 deutlich gestiegen

Erläuterungen zur Jamestown 31

Verkaufshypothese

Die Jamestown 31 Verkaufshypothese ergibt sich aus den Verkaufshypothesen der acht Investitionsobjekte gemäß den Seiten 8 bis 15.

Für das Innovation and Design Building in Boston geht die Jamestown 31 Verkaufshypothese wie oben beschrieben von einem Verkauf in 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. Bei

folgenden Objekten wurde der Verkaufsmultiplikator auf 16,67 angepasst: Bürokomplex Levi's Plaza (Februar 2022: 18,18), Bürokomplex Home Plate Center (17,39). Für das Innovation and Design Building wurde der Verkaufsmultiplikator auf 17,24 (Februar 2022: 16,67) angehoben und für die Mietwohnanlage Rock Springs Village auf 17,39 (20,00) reduziert. Bei dem Bürokomplex Constitution Wharf sind der Verkaufsmultiplikator mit 14,29, für den Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District mit 16,67 und für Bürokomplex Garco Mill sowie Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall die aus der Vorzugsstellung resultierenden Mindestbeträge gegenüber den Ankaufsmitteln unverändert.

Insgesamt führen die Annahmen auf Fondsebene beim Verkauf der Investitionsobjekte bis Ende 2031 in der mittleren Variante zu einem prognostizierten Rückfluss an die Anleger von 101% 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 93% und 109% 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	87.310	96.919	107.364
Innovation and Design Building ¹	129.826	145.748	163.105
Mietwohnanlage Rock Springs Village	40.671	46.261	52.359
Bürokomplex Home Plate Center	60.590	65.905	71.682
Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District	105.586	112.250	119.494
Bürokomplex Constitution Wharf	60.510	65.233	70.305
Bürokomplex Garco Mill	41.205	41.205	41.205
Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall	36.199	36.199	36.199
Fondsliquidität im Jahr 2031	4.594	4.594	4.594
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31, gesamt	566.491	614.314	666.307
Nettoerlös Komplementärin ²	0	0	0
Nettoerlös Anleger	566.491	614.314	666.307
Investiertes Eigenkapital	610.209	610.209	610.209
Nettoerlös auf das investierte Eigenkapital	93%	101%	109%

¹ Verkauf prognosegemäß in 2026 unterstellt

² 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	40.140	55.213	56.503	59.900	62.356	64.735	66.632	68.643	71.173	73.502	75.698
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-6.327	-21.538	-6.425	-3.369	-1.992	-2.324	-3.028	-1.775	-2.782	-3.037	-4.911
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	7.308	9.315	-875	8.601	11.399	11.017	10.970	11.978	12.791	13.151	12.128
Einnahmen gesamt	41.121	42.990	49.203	65.132	71.763	73.428	74.574	78.846	81.182	83.616	82.915
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-21.526	-23.439	-24.160	-24.985	-25.630	-26.302	-26.982	-27.742	-28.482	-29.244	-27.807
3. Nettomietüberschuss	19.595	19.551	25.043	40.147	46.133	47.126	47.592	51.104	52.700	54.372	55.108
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-20.605	-28.047	-35.330	-10.223	-3.867	-5.836	-7.081	-1.429	-4.993	-6.121	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme/ -tilgung	0	6.553	16.223	10.283	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-15.212	-15.629	-16.768	-25.973	-28.829	-28.829	-28.829	-28.829	-28.829	-28.829	0
6. Barüberschuss Levi's Plaza (100%)	-16.222	-17.572	-10.832	14.234	13.437	12.461	11.682	20.846	18.878	19.422	55.108
7. 29% Anteil Jamestown 31	-4.701	-5.093	-3.140	4.125	3.895	3.612	3.385	6.042	5.471	5.629	15.971
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	15.500	13.500	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁴	-990	-931	-946	-961	-977	-993	-1.008	-1.025	-1.041	-1.058	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	9.809	7.476	-2.586	3.164	2.918	2.619	2.377	5.017	4.430	4.571	15.971

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2023 bis 2031, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 8,00% 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 5,75% p.a.

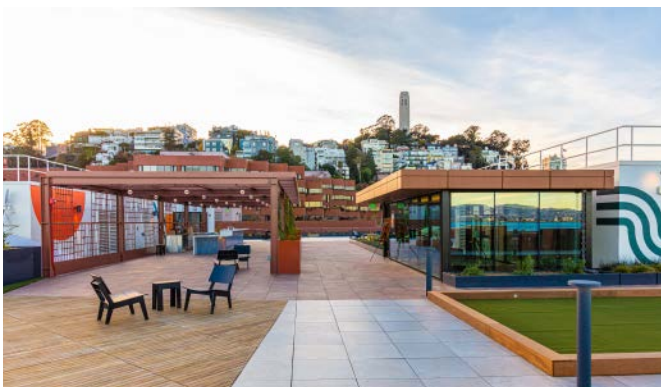
³ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 38,9 Mio.; hiervon sind \$ 8,4 Mio. bis 2021 berücksichtigt

⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

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

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2032	55.108	55.108	55.108
Verkauf zum Multiplikator	16,00	16,67	17,39
Bruttoverkaufspreis	881.721	918.459	958.392
abzgl. Verkaufsnebenkosten (10%)	-85.968	-89.550	-93.443
abzgl. Fremdmittel	-494.500	-494.500	-494.500
Nettoerlös Levi's Plaza (100%)	301.253	334.409	370.449
Nettoerlös Anteil Jamestown 31 (29%)	87.310	96.919	107.364
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	87.310	96.919	107.364

Fondseigenkapital Levi's Plaza zum Verkaufszeitpunkt \$ 159.438



Die fertiggestellte neue Dachterrasse können Mieter im Objekt für Veranstaltungen nutzen

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	52.826	78.947	85.175	88.013	92.602	97.511	0	0	0	0	0
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-7.125	-8.818	-5.484	-4.917	-7.142	-5.710	0	0	0	0	0
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	3.212	13.781	18.196	19.236	18.023	19.318	0	0	0	0	0
Einnahmen gesamt	48.913	83.910	97.887	102.332	103.483	111.119	0	0	0	0	0
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-24.908	-31.334	-33.424	-35.467	-36.291	-37.479	0	0	0	0	0
3. Nettomietüberschuss	24.005	52.576	64.463	66.865	67.192	73.640	0	0	0	0	0
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-205.178	-89.572	-19.608	-3.617	-13.646	0	0	0	0	0	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme ²	97.870	61.536	13.471	14.397	3.513	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ³	-20.351	-35.325	-36.847	-34.193	-32.303	0	0	0	0	0	0
6. Barüberschuss Innovation & Design Building (100%)	-103.654	-10.785	21.479	43.452	24.756	73.640	0	0	0	0	0
7. 32,5% Anteil Jamestown 31	-33.644	-3.501	6.971	14.103	8.035	23.902	0	0	0	0	0
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ⁴	29.500	7.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁵	-1.308	-1.494	-1.598	-1.709	-1.828	0	0	0	0	0	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	-5.452	2.005	5.373	12.394	6.207	23.902	0	0	0	0	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2023 bis 2026, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 7,65% der Basismieteinnahmen

² Die zusätzliche Fremdmittelaufnahme beträgt insgesamt \$ 190,8 Mio.

³ In 2022 werden Kosten für die Erhöhung des Darlehens von rund \$ 0,9 Mio. berücksichtigt. In 2022 und 2023 werden Kosten für die Zinsabsicherung von insgesamt \$ 3,6 Mio. unterstellt. In 2024 bis 2026 werden für die Verlängerungsoptionen des Hypothekendarlehens Abschlusskosten von insgesamt \$ 2,8 Mio. unterstellt, kalkulierter Zinssatz für die Verlängerungsoptionen sind 5,0% p.a.

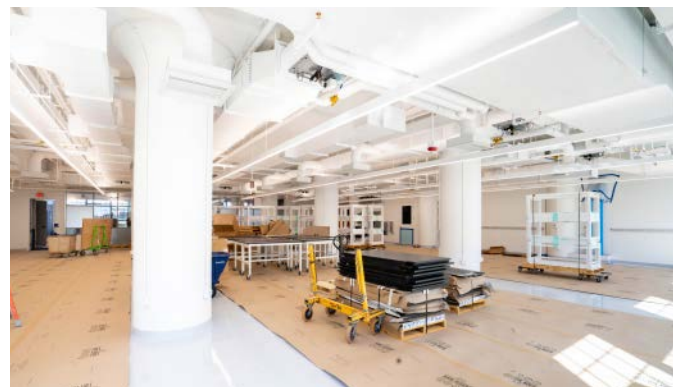
⁴ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 42,6 Mio.; hiervon sind \$ 6,1 Mio. bis 2021 berücksichtigt

⁵ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

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

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2027	73.640	73.640	73.640
Verkauf zum Multiplikator	16,53	17,24	18,02
Bruttoverkaufspreis	1.217.189	1.269.654	1.326.846
abzgl. Verkaufsnebenkosten (7%)	-79.117	-82.528	-86.245
abzgl. Fremdmittel	-621.011	-621.011	-621.011
Nettoerlös Innovation & Design Building (100%)	517.061	566.115	619.590
Nettoerlös Anteil Jamestown 31 (32,5%)	167.826	183.748	201.105
abzgl. Verwendung für Erhöhung Fondsliquidität	-38.000	-38.000	-38.000
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	129.826	145.748	163.105

Fondseigenkapital Innovation and Design Building zum Verkaufszeitpunkt \$ 146.927



Insgesamt entstehen bei dem Innovation and Design Building in Boston rund 39.700 qm neue Laborflächen bis 2024

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	11.540	12.535	11.856	12.321	12.691	13.072	13.464	13.868	14.284	14.712	15.154
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-930	-1.353	-955	-885	-912	-940	-969	-998	-1.029	-1.060	-1.092
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	884	913	940	969	998	1.028	1.058	1.090	1.123	1.157	1.191
Einnahmen gesamt	11.494	12.095	11.841	12.405	12.777	13.160	13.553	13.960	14.378	14.809	15.253
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-6.020	-6.223	-5.655	-5.932	-6.044	-6.159	-6.482	-6.605	-6.731	-7.083	-7.217
3. Nettomietüberschuss	5.474	5.872	6.186	6.473	6.733	7.001	7.071	7.355	7.647	7.726	8.036
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-4.837	-5.453	-2.142	-2.129	-2.106	-577	-814	-846	-888	-735	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-4.230	-4.742	-4.543	-4.463	-4.463	-4.144	-5.379	-4.835	-4.835	-4.835	0
6. Barüberschuss Rock Springs Village	-3.593	-4.323	-499	-119	164	2.280	878	1.674	1.924	2.156	8.036
7. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	5.850	14.550	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Asset Managementvergütung ⁴	-828	-596	-585	-574	-564	-553	-543	-533	-523	-514	0
9. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.429	9.631	-1.084	-693	-400	1.727	335	1.141	1.401	1.642	8.036

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2023 bis 2031, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 7,66% der Basismieteinnahmen

² In 2028 werden für die Anschlussfinanzierung des Hypothekendarlehens Abschlusskosten von \$ 0,7 Mio. unterstellt, kalkulierter Zinssatz für die Anschlussfinanzierung sind 5,5% p.a.

³ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 7,2 Mio.; hiervon sind \$ 1,4 Mio. bis 2021 berücksichtigt; beinhaltet Nettoerlöse für den Fonds aus dem Verkauf von 28 Reihenhäusern von \$ 14,6 Mio. in 2023

⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

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

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2032	8.036	8.036	8.036
Verkauf zum Multiplikator	16,67	17,39	18,18
Bruttoverkaufspreis	133.928	139.751	146.103
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4%)	-5.357	-5.590	-5.844
abzgl. Fremdmittel	-87.900	-87.900	-87.900
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	40.671	46.261	52.359

Fondseigenkapital Rock Springs Village zum Verkaufszeitpunkt \$ 71.827



28 Reihenhäuser sollen aufgrund der hohen Nachfrage noch in diesem Jahr veräußert werden

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	12.387	14.257	14.602	15.278	15.648	16.080	16.682	17.159	17.715	18.317	18.714
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-19	-2.495	-1.606	-912	-1.068	-898	-909	-973	-1.651	-1.077	-891
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	9.069	7.684	6.933	8.154	9.101	9.580	9.309	10.013	9.508	10.035	9.824
Einnahmen gesamt	21.437	19.446	19.929	22.520	23.681	24.762	25.082	26.199	25.572	27.275	27.647
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-6.385	-7.472	-7.647	-7.808	-7.985	-8.244	-8.475	-8.728	-9.085	-9.403	-8.556
3. Nettomietüberschuss	15.052	11.974	12.282	14.712	15.696	16.518	16.607	17.471	16.487	17.872	19.091
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-2.282	-10.643	-4.192	-2.309	-1.435	-408	-394	-339	-4.782	-851	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme	1.582	4.615	238	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-4.425	-8.380	-7.566	-6.813	-7.331	-7.389	-7.389	-7.389	-7.389	-7.389	0
6. Barüberschuss Home Plate Center (100%)	9.927	-2.434	762	5.590	6.930	8.721	8.824	9.743	4.316	9.632	19.091
7. 45% Anteil Jamestown 31	4.467	-1.095	343	2.515	3.118	3.924	3.971	4.384	1.943	4.334	8.591
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	2.075	1.250	11	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁴	-642	-629	-640	-650	-661	-672	-684	-695	-707	-719	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	5.900	-474	-286	1.865	2.457	3.252	3.287	3.689	1.236	3.615	8.591

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2023 bis 2031, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 7,95% der Basismieteinnahmen

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

³ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 3,5 Mio.; hiervon sind \$ 0,1 Mio. bis 2021 berücksichtigt

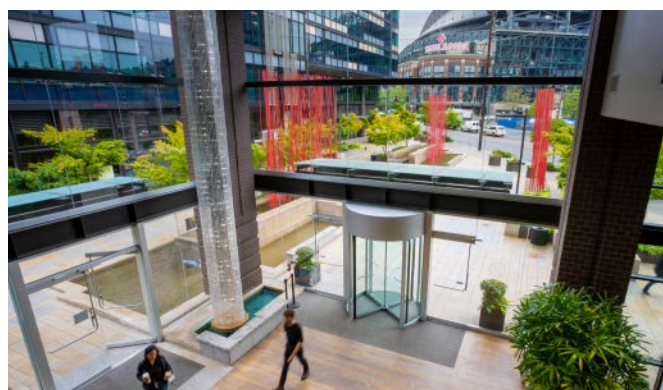
⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

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

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2032	19.091	19.091	19.091
Verkauf zum Multiplikator	16,00	16,67	17,39
Bruttoverkaufspreis¹	302.388	315.116	328.950
abzgl. Verkaufsnebenkosten (8%)	-21.993	-22.910	-23.906
abzgl. Fremdmittel	-145.750	-145.750	-145.750
Nettoerlös Home Plate Center (100%)	134.645	146.456	159.294
Nettoerlös Anteil Jamestown 31 (45%)	60.590	65.905	71.682
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	60.590	65.905	71.682

Fondseigenkapital Home Plate Center zum Verkaufszeitpunkt \$ 59.316

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



Bis 2025 übernimmt der größte Mieter des Objektes, Oculus, vertragsgemäß weitere Flächen und wird dann insgesamt 15.500 qm Bürofläche langfristig anmieten

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	13.690	16.498	18.242	20.346	21.169	21.327	21.773	22.366	22.937	23.603	24.198
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-2.066	-3.274	-2.416	-1.640	-4.592	-1.138	-865	-922	-948	-1.092	-762
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	9.013	11.220	11.147	10.413	9.787	11.722	12.180	12.559	12.724	13.069	13.481
Einnahmen gesamt	20.637	24.444	26.973	29.119	26.354	31.911	33.088	34.003	34.713	35.580	36.917
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-12.971	-12.956	-12.396	-12.551	-12.872	-13.315	-13.715	-14.123	-14.541	-14.974	-13.656
3. Nettomietüberschuss	7.666	11.488	14.577	16.568	13.482	18.596	19.373	19.880	20.172	20.606	23.261
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-10.247	-13.015	-7.735	-4.932	-16.042	-7.084	-1.045	-1.368	-2.158	-2.170	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme	7.913	6.923	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-4.290	-4.609	-6.352	-6.946	-6.946	-6.946	-6.946	-6.946	-6.946	-6.946	0
6. Barüberschuss Buckhead Village District (100%)	1.042	787	490	4.690	-9.506	4.566	11.382	11.566	11.068	11.490	23.261
7. 45% Anteil Jamestown 31	469	354	221	2.110	-4.277	2.055	5.121	5.205	4.981	5.171	10.468
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	6.000	1.000	18.660	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁴	-662	-773	-817	-863	-912	-964	-1.018	-1.076	-1.137	-1.202	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	5.807	581	18.064	1.247	-5.189	1.091	4.103	4.129	3.844	3.969	10.468

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2023 bis 2031, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 8,97% der Basismieteinnahmen

² In 2024 werden für die Anschlussfinanzierung des Hypothekendarlehens Abschlusskosten von \$ 0,9 Mio. unterstellt, kalkulierter Zinssatz für die Anschlussfinanzierung sind 5,75% p.a.

³ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 13,8 Mio.; hiervon sind \$ 6,8 Mio. bis 2021 berücksichtigt; beinhaltet Nettoerlöse für den Fonds aus dem Verkauf von Teilflächen von insgesamt \$ 18,7 Mio. in 2024

⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

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

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2032	23.261	23.261	23.261
Verkauf zum Multiplikator	16,00	16,67	17,39
Bruttoverkaufspreis	372.183	387.691	404.547
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4%)	-16.748	-17.446	-18.205
abzgl. Fremdmittel	-120.800	-120.800	-120.800
Nettoerlös Buckhead Village District (100%)	234.635	249.445	265.542
Nettoerlös Anteil Jamestown 31 (45%)	105.586	112.250	119.494
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	105.586	112.250	119.494

Fondseigenkapital Buckhead Village zum Verkaufszeitpunkt \$ 62.291



Auch die lokalen und inhabergeführten Geschäfte konnten in 2022 ihre Verkaufsumsätze steigern

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	7.806	7.575	8.866	9.020	9.540	10.018	10.219	10.397	10.650	11.419	11.649
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-623	-1.109	-116	-128	-570	-139	-142	-145	-227	-159	-163
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	3.106	3.230	2.760	3.760	3.120	3.842	3.970	4.103	4.198	4.486	4.632
Einnahmen gesamt	10.289	9.696	11.510	12.652	12.090	13.721	14.047	14.355	14.621	15.746	16.118
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-4.122	-4.632	-4.885	-5.047	-5.129	-5.257	-5.362	-5.612	-5.804	-5.934	-6.503
3. Nettomietüberschuss	6.167	5.064	6.625	7.605	6.961	8.464	8.685	8.743	8.817	9.812	10.065
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-677	-5.333	-590	-814	-2.903	-1.296	-400	-36	-854	-38	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme	102	2.501	0	0	527	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-1.982	-2.010	-2.062	-2.057	-2.920	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	0
6. Barüberschuss Constitution Wharf	3.610	222	3.973	4.734	1.665	3.168	4.285	4.707	3.963	5.774	10.065
7. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	1.335	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Asset Managementvergütung ⁴	-570	-525	-545	-565	-586	-608	-631	-655	-679	-705	0
9. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	4.375	-303	3.428	4.169	1.079	2.560	3.654	4.052	3.284	5.069	10.065

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2023 bis 2031, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 3,12% der Basismieteinnahmen

² In 2026 werden für die Anschlussfinanzierung des Hypothekendarlehens Abschlusskosten von \$ 0,4 Mio. unterstellt, kalkulierter Zinssatz für die Anschlussfinanzierung sind 5,6% p.a.

³ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 1,4 Mio.

⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkte 7.2.2.

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

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2032	10.065	10.065	10.065
Verkauf zum Multiplikator	13,79	14,29	14,81
Bruttoverkaufspreis	138.834	143.793	149.118
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5%)	-6.595	-6.830	-7.083
abzgl. Fremdmittel	-71.730	-71.730	-71.730
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	60.510	65.233	70.305

Fondseigenkapital Constitution Wharf zum Verkaufszeitpunkt \$ 50.550



Jamestown steht aktuell mit zwei bestehenden Mietern in engem Austausch, um deren Expansionspläne innerhalb des Bürokomplexes zu unterstützen und die bestehenden Mietverträge gleichzeitig bis 2033 zu verlängern

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	4.959	6.268	6.394	6.585	6.793	6.991	7.243	7.523	7.721	7.923	8.237
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-469	-1.030	-636	-734	-707	-771	-989	-958	-785	-833	-1.167
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	1.779	1.980	2.370	2.404	2.476	2.573	2.496	2.430	2.800	2.887	2.905
Einnahmen gesamt	6.269	7.218	8.128	8.255	8.562	8.793	8.750	8.995	9.736	9.977	9.975
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-2.902	-3.016	-3.130	-3.220	-3.318	-3.417	-3.510	-3.610	-3.737	-3.847	-3.953
3. Nettomietüberschuss	3.367	4.202	4.998	5.035	5.244	5.376	5.240	5.385	5.999	6.130	6.022
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-1.512	-2.051	-93	-381	-340	-308	-1.024	-2.061	-305	-260	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme/ -tilgung	769	764	-749	-926	1.674	0	0	0	0	-319	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-1.471	-1.483	-1.487	-1.483	-2.627	-2.509	-2.510	-2.509	-2.509	-2.503	0
6. Barüberschuss Garco Mill (100%)	1.153	1.432	2.669	2.245	3.951	2.559	1.706	815	3.185	-3.048	6.022
7. Verwendung des Barüberschusses											
7.1 Vorzugsausschüttung Jamestown 31	1.153	1.432	2.669	2.245	3.951	2.559	1.706	815	3.185	3.048	0
7.2 Nachrangige Ausschüttung an Joint Venture-Partner	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	305	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁴	-358	-393	-383	-383	-383	-388	-397	-406	-416	-425	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.100	1.039	2.286	1.862	3.568	2.171	1.309	409	2.769	2.623	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2023 bis 2031, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 11,73% der Basismieteinnahmen

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

³ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 0,3 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 \$ 2,175 Mio. Insgesamt: \$ 41,205 Mio.

Hinweis: Jamestown 31 hat gegenüber dem Joint Venture-Partner eine Vorzugsstellung 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 \$ 2,175 Mio. und \$ 39,030 Mio. aus den Verkaufserlösen erhält. Letzteres ist der aus der Jamestown 31 Vorzugsstellung resultierende Mindestbetrag zu diesem Zeitpunkt. Bei einem Objektverkauf Ende 2031 würde bei \$ 6,022 Mio. Nettomietüberschuss ein Multiplikator von rund 15 hierfür ausreichen.

(Angaben in Tsd. \$)

Nettomietüberschuss 2032	6.022
Verkauf zum Multiplikator	14,95
Bruttoverkaufspreis	90.031
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5%)	-3.826
abzgl. Fremdmittel	-45.000
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	41.205

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	3.450	3.652	3.849	3.943	4.027	4.133	4.241	4.344	4.918	4.450	4.564
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-144	-457	-383	-391	-401	-407	-419	-468	-340	-492	-466
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	3.385	3.319	3.393	3.556	3.663	3.784	3.898	3.946	2.787	4.185	4.383
Einnahmen gesamt	6.691	6.514	6.859	7.108	7.289	7.510	7.720	7.822	7.365	8.143	8.481
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-2.425	-2.560	-2.625	-2.715	-2.805	-2.899	-2.995	-3.089	-3.089	-3.292	-3.407
3. Nettomietüberschuss	4.266	3.954	4.234	4.393	4.484	4.611	4.725	4.733	4.276	4.851	5.074
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-1.277	-1.181	-240	-65	-42	0	-15	-209	-206	-231	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme/ -tilgung	0	-266	-799	-535	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-940	-923	-910	-1.801	-1.918	-1.918	-1.918	-1.918	-1.918	-1.918	0
6. Barüberschuss Optimist Hall (100%)	2.049	1.584	2.285	1.992	2.524	2.693	2.792	2.606	2.152	2.702	5.074
7. Verwendung des Barüberschusses											
7.1 Vorzugsausschüttung Jamestown 31	2.049	1.584	2.285	1.992	2.524	2.693	2.792	2.300	2.123	2.122	0
7.2 Nachrangige Ausschüttung an Joint Venture-Partner	0	0	0	0	-	0	0	306	29	580	0
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁴	-357	-353	-346	-346	-351	-359	-368	-377	-221	-229	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.692	1.231	1.939	1.646	2.173	2.334	2.424	1.923	1.902	1.893	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2023 bis 2031, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 10,01% der Basismieteinnahmen

² In 2025 werden für die Anschlussfinanzierung des Hypothekendarlehens Abschlusskosten von \$ 0,6 Mio. unterstellt, kalkulierter Zinssatz für die Anschlussfinanzierung sind 5,5% p.a.

³ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 2,5 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 \$ 1,141 Mio.¹ = \$ 36,199 Mio.

Hinweis: Jamestown 31 hat gegenüber dem Joint Venture-Partner eine Vorzugsstellung 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. Nach der obigen Prognose erhält Jamestown 31 jährlich die Vorzugsausschüttung (siehe Zeile 7.1). 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 \$ 36,199 Mio. (= \$ 37,340 Mio. abzgl. \$ 1,141 Mio. Teilverkauf Anfang 2022) als Verkaufserlös erhält. Letzteres ist der aus der Jamestown 31 Vorzugsstellung resultierende Mindestbetrag zu diesem Zeitpunkt. Bei einem Objektverkauf Ende 2031 würde bei \$ 5,074 Mio. Netto-mietüberschuss ein Multiplikator von rund 16,3 hierfür ausreichen.

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	5.074
Verkauf zum Multiplikator	16,33
Bruttoverkaufspreis¹	74.329
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5%)	-3.730
abzgl. Fremdmittel	-34.400
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	36.199

Fondseigenkapital Optimist Hall zum Verkaufszeitpunkt \$ 29.039

¹ Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen von \$ 8,6 Mio.

