

21.02.2025 | T 0221 3098-244

Gesellschafterinformation

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass der angekündigte Verkauf des 48%-Anteils am Einzelhandelsportfolio Shops in Georgetown in Washington, D.C., im Januar dieses Jahres erfolgreich abgeschlossen und ein hoher Verkaufserlös erzielt werden konnte. Die realisierten Nettoverkaufserlöse vor Steuern liegen mit \$ 40,0 Mio. rund \$ 14,0 Mio. über der mittleren Variante der letzten Verkaufshypothese vom 08.04.2024. Die Verkaufserlöse fließen in die Fondsliquidität und dienen als Liquiditätspolster für die Umsetzung wertsteigernder Vermietungsmaßnahmen sowie die Deckung zusätzlichen Investitionsbedarfs im letzten verbliebenen und größten Fondsobjekt, dem Gebäudekomplex Ponce City Market.

Ende des vergangenen Jahres ist die zweite Bauphase von Ponce City Market erfolgreich abgeschlossen worden. Jamestown arbeitet intensiv an der weiteren Umsetzung der Investitionsstrategie des Gebäudekomplexes. In der Vermietung des neuen Wohnturms „Signal House“ konnten dabei zuletzt deutliche Fortschritte erzielt werden, und das Objekt hat im Januar 2025 die Vermietungsquote von 90% überschritten. Wie in der letzten Gesellschafterinformation bereits erläutert, stellt die Vermietung von Büroflächen eine größere Herausforderung dar. Zwar ist ein Anstieg des Interesses an den zu vermietenden Büroflächen wahrnehmbar und es konnten auch in diesem Bereich Vermietungserfolge erzielt werden, dennoch bleibt das Tempo bei den Verhandlungen mit den potenziellen Mietern langsam. Derzeit stehen beim Gebäudekomplex Ponce City Market inklusive des neu errichteten Gebäudes „619 Ponce“ 40% bzw. über 26.500 qm der Büroflächen zur Wiedervermietung bereit. Da mit einem längeren Vermietungsprozess zu rechnen ist, hat Jamestown in der aktuellen Fondsprognose den Verkauf um ein Jahr auf Ende 2027 verschoben. Dies gibt ausreichend Zeit, um Ponce City Market noch besser im Markt zu positionieren, so dass die Anleger weitere hohe Rückflüsse erwarten können.

Der Inhalt in Kürze

Verkauf des Einzelhandelsportfolios Shops in Georgetown erfolgreich abgeschlossen

Verkaufserlöse werden der Fondsliquidität zugeführt

Verkauf von Ponce City Market zur Optimierung der Vermietungssituation auf Ende 2027 verschoben

Bei Fondsliquidation Ende 2027 weitere Rückflüsse von 45% prognostiziert, somit Gesamtrückflüsse von 251% erwartet

Prognose

Ausschüttungen für die Jahre	in %	Gesamt
2010 bis 2014	30%	30%
2015 bis 11/2021	6% p.a.	42%
Ausschüttungen gesamt		72%
Verkaufserlöse ausgezahlt 12/2021		134%
Bisherige Gesamtrückflüsse		206%
Prognostizierte Verkaufsrückflüsse 2027		45%
Gesamtrückflüsse		251%

Die prognostizierten weiteren Rückflüsse erhöhen sich auf rund 45% (in einer Bandbreite von 38% bis 52%). Im April 2024 lag der prognostizierte Nettoerlös mit 44% noch leicht darunter. Weiterhin ist in der Prognose keine laufende Ausschüttung vorgesehen. Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 251% (in einer Bandbreite von 244% bis 257%) vor Steuern, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage.

Der US-Immobilienmarkt hat in den vergangenen Monaten an Dynamik gewonnen und es ist davon auszugehen, dass diese im Laufe des Jahres weiter zunehmen wird. Die Entwicklung der Immobilienpreise in den letzten Monaten deutet ebenfalls darauf hin, dass

die Talsohle auf dem US-Immobilienmarkt durchschritten ist. Seit Juli 2024 liegt die Inflation in den USA kontinuierlich unter der Marke von 3,0%, auch wenn sie in den letzten Monaten wieder leicht gestiegen ist. Die amerikanische Zentralbank hat auf diese Entwicklung reagiert und seit September 2024 die Leitzinsen daher um insgesamt 1,0 Prozentpunkte auf 4,5% gesenkt. Die weitere Zinspolitik hängt maßgeblich von der künftigen Entwicklung von US-Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Inflation ab. Dabei wird eine entscheidende Rolle spielen, inwieweit die neue Regierung unter Präsident Trump die angekündigten Zölle umsetzen wird. Marktteilnehmer gehen derzeit von weiteren moderaten Zinssenkungen in den kommenden Monaten aus, wenngleich diese für das Jahr 2025 nicht zuletzt aufgrund der Auswirkungen möglicher Zölle vermutlich geringer ausfallen werden als noch vor der Wahl erwartet.

Bei der Immobilienbewirtschaftung sind ebenfalls Zeichen einer Trendumkehr erkennbar, auch wenn diese je nach Nutzungsart unterschiedlich deutlich ausfallen. Für das Einzelhandelssegment stellt sich die Situation positiv dar und insbesondere Nahversorgungszentren mit einem Supermarkt als Ankermieter oder etablierte Einzelhandelsobjekte mit Erlebnischarakter zeichnen sich durch fortlaufend hohes Interesse bei Mietern aus. Dadurch lassen sich stabile Vermietungsquoten auf hohem Niveau erzielen. Für erstklassige Büroflächen in guten Lagen ist ein zunehmendes Interesse von Mietern festzustellen und die Zahl der Vertragsabschlüsse nimmt zu. Die Entscheidungsprozesse von Unternehmen verlaufen aber nach wie vor langsam. Für Büroobjekte in schlechteren Lagen, mit geringer Objektqualität oder nicht ausreichenden Serviceangeboten für die Mieterschaft ist die Nachfrage weiterhin sehr gering oder nicht vorhanden. Für Einzelhandels- und Büroimmobilien gilt gleichermaßen, dass die Erwartungen an Zugeständnisse in Form von Mieterausbauten oder mietfreien Zeiten unverändert hoch sind, in Summe betragen diese oft mehrere Jahresmieten.

Der Mietwohnungsmarkt weist regionale Unterschiede auf. Der Nordosten und der mittlere Westen liegen bei der Mietpreisentwicklung vorn, da die Zahl der Neubauten in diesen Regionen in den letzten Jahren

nur moderat zugenommen hat. Aufgrund der gestiegenen Baukosten geht die Zahl der neuen Wohnungen in den kommenden Jahren aber deutlich zurück, was zu einem Anstieg der Vermietungsquoten und landesweit steigenden Mietpreisen führen sollte.

Parallel steigt die Aktivität von Banken bei Immobilienfinanzierungen. Insbesondere bei der Finanzierung von Nahversorgungszentren und Mietwohnungen haben Dynamik und Wettbewerb der Banken wieder zugenommen. Die Finanzierung von Büroimmobilien bleibt deutlich herausfordernder, allerdings schwindet die generelle Zurückhaltung der Finanzierer für diese Nutzungsart und Finanzierungsgesuche werden ergebnisoffener geprüft.

Entwicklung des Gebäudekomplex Ponce City Market

Bei dem historischen Gebäudekomplex Ponce City Market in Atlanta sind zum 31.12.2024 die Einzelhandels- und Restaurantflächen zu 97%, die 259 Mietwohnungen zu 98% und die loftartigen Büroflächen zu 59% (Juli 2024: 95%, 91%, 64%) vermietet. Unter Einbeziehung der Neubauten „619 Ponce“, „Signal House“ sowie der Einzelhandelsflächen von „Scout Living“ liegt die Vermietungsquote für Einzelhandel und Gastronomie bei 95%, für Wohnen bei 93% und für die Büroflächen bei 60%. Aufgrund des besonderen Konzepts der möblierten Wohneinheiten im „Scout Living“ mit kurzen Mietdauern wird deren Auslastung nicht in die Quoten eingerechnet.

Der Umsatz der Einzelhandelsmieter bewegt sich weitestgehend auf dem Vorjahresniveau. In den letzten Monaten konnte eine Vielzahl von Mietverträgen für die Einzelhandels- und Gastronomieflächen neu abgeschlossen oder verlängert werden, im gesamten Jahr 2024 insgesamt über eine Fläche von rund 2.500 qm (6,7% der relevanten Gesamtfläche). Im Januar 2025 kam noch der erfolgreiche Abschluss für die Restaurantfläche im Objekt „Signal House“ dazu. Die direkt an der Beltline gelegene Fläche von rund 310 qm wird künftig von einer Mikrobrauerei betrieben. Der Betreiber des Freizeitparks mit Aussichtsplattform auf den exklusiven Dachflächen des Hauptgebäudes hat Insolvenz angemeldet, nachdem er zuvor in Zahlungsverzug geraten war. Jamestown

sucht gemeinsam mit dem Mieter nach Möglichkeiten für einen Weiterbetrieb, um einen Ausgleich der Rückstände zu erreichen. Gleichzeitig arbeitet Jamestown an neuen Konzepten für die Flächen und ist zuversichtlich, diese neu vermieten zu können, sollte mit dem bisherigen Mieter keine nachhaltige Lösung gefunden werden. Die aktualisierte Fondsprognose unterstellt aus Sicherheitsgründen rund \$ 10,0 Mio. an Kosten für Mieterausbauten der rund 5.100 qm großen Fläche zwischen Ende 2025 und 2026.

Die Neuvermietung der Büroflächen bleibt weiterhin herausfordernd. Zwar konnte im letzten Jahr ein leichter Anstieg der Nachfrage nach Büroflächen in diesem Teilmarkt wahrgenommen werden, jedoch agieren die Unternehmen weiterhin langsam und zögerlich bei der langfristigen Anmietung großer Flächen. Dies spiegelt sich auch im derzeitigen Vermietungsstand der Büroflächen in Höhe von 60% (Juli 2024: 64%) wider. Erfreulicherweise ist es Jamestown trotz des schwierigen Marktumfelds gelungen, einen neuen Mietvertrag über rund 4.500 qm (rund 7% der Gesamtbürofläche) abzuschließen. Der neue Mieter, eine Tochtergesellschaft von Coca-Cola, wird seine Flächen im 6. Stock Ende 2025 beziehen. Für den Mietvertragsabschluss mussten im langfristigen Vergleich überdurchschnittliche Zugeständnisse in Form von mietfreien Zeiten und Kosten für Mieterausbauten gemacht werden. Auch für die Vermietung der übrigen Büroflächen rechnet Jamestown mit einem hohen Kapitalbedarf. Demzufolge unterstellt die aktualisierte Fondsprognose rund \$ 93,6 Mio. (Anteil Co-Invest 5: \$ 47,3 Mio.) für Mieterausbauten zwischen 2025 und 2027. Dies entspricht einer Steigerung von rund \$ 39,9 Mio. gegenüber der bisherigen Fondsprognose. Die für dieses Jahr geplante Fertigstellung der Modernisierung und Aufwertung der Flächen im 4. und 5. Stock verläuft weiterhin nach Plan.

Mit der Eröffnung des zweiten Wohnturms „Scout Living“ im Oktober 2024 wurde die zweite Bauphase vollständig abgeschlossen. Das Konzept der 405 voll möblierten Wohneinheiten ist auf die kurzzeitige Vermietung von einer Nacht bis zu einem Jahr ausgerichtet und verbindet die Annehmlichkeiten eines Hotels mit dem Komfort einer eigenen Wohnung. Dieses innovative Konzept ist bislang einzigartig im Teilmarkt,

sodass die Auslastung derzeit noch vergleichsweise niedrig ist. Die ersten Gäste haben das Angebot jedoch sehr positiv aufgenommen und es konnte bereits ein deutlicher Anstieg der Nachfrage festgestellt werden. Jamestown geht davon aus, dass mit zunehmender Bekanntheit des Konzepts die Auslastung nachhaltig auf ein hohes Niveau gebracht werden kann. Die Nachfrage nach den 162 exklusiven Wohneinheiten des im September 2023 fertiggestellten zweiten Wohnturm „Signal House“ im Osten des Grundstücks ist hingegen zwischenzeitlich deutlich gestiegen. Durch den Ausbau des Serviceangebots für die Bewohner konnte der Vermietungsstand per 31.12.2024 auf rund 85% (Juli 2024: 64%) erhöht werden, im Januar 2025 erhöhte sich dieser bereits auf über 90%.

Die Finanzierung des Gebäudekomplexes über insgesamt \$ 630,0 Mio. läuft am 05.12.2025 aus. Jamestown beabsichtigt, die Gespräche über eine Refinanzierung in Kürze aufzunehmen. Aufgrund der Erfahrungen bei vergleichbaren Refinanzierungen und dem Rückgang der Verkehrswerte aller Immobilien im Zuge des gestiegenen Zinsniveaus rechnet Jamestown damit, dass eine Teilrückzahlung des Darlehens erforderlich sein wird. Da noch keine belastbaren Indikationen über die Höhe einer möglichen Teilrückführung vorliegen, ist diese in der Fondsprognose bislang noch nicht berücksichtigt. Je nach Höhe der Teilrückführung wird die im Fonds verfügbare Liquidität nicht ausreichen, um den Anteil von Co-Invest 5 vollständig zu decken. Jamestown wird daher den vorzeitigen Verkauf einzelner Objekte aus dem Gebäudekomplex prüfen, um die erforderliche Liquidität zu generieren. Aufgrund der positiven Marktaussichten ist Jamestown optimistisch, dass ein Verkaufsangebot auf großes Interesse bei potenziellen Käufern stoßen würde. An dem Gebäudekomplex Ponce City Market ist Jamestown Co-Invest 5 mit einem Anteil von 50,5% beteiligt.

Zweitmarkt

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an Jamestown Co-Invest 5 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Nach der Rückzahlung der gesamten ursprünglichen Kapitaleinlage im

Dezember 2021 wurden im Jahr 2024 insgesamt \$ 616.000 in einer Bandbreite von rund 28% bis 47% bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage 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 Gesellschafterinformation erhalten Sie voraussichtlich im dritten Quartal 2025.

Mit freundlichen Grüßen
Jamestown US-Immobilien GmbH



Fabian Spindler



Jan Kuhn



Durch den Ausbau des Serviceangebots für die Bewohner konnte der Vermietungsstand des Wohnturms „Signal House“ auf über 90% erhöht werden.



Das innovative Konzept der 405 voll möblierten Wohneinheiten des Wohnturms „Scout Living“ ist bislang einzigartig im Teilmarkt.

Anhang zur Gesellschafterinformation vom 21.02.2025 (Seite 5 – 7)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die Jamestown Co-Invest 5 Fondsprognose und Verkaufshypothese aus der Gesellschafterinformation vom 08.04.2024. Diese Werte wird Jamestown 2025 und den Folgejahren aktualisieren.

Erläuterungen zur Jamestown Co-Invest 5 Fondsprognose

Die Jamestown Co-Invest 5 Fondsprognose ergibt sich aus den Einnahmen- und Ausgabenprognosen des verbleibenden Investitionsobjekt gemäß der Seite 7. Bis Juli 2024 ist das bereits erzielte Ergebnis berücksichtigt. Ab August 2024 und für die Folgejahre sind die prognostizierten Barüberschüsse auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge und kalkulierter Anschlussvermietungen, derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert worden.

Bei dem Darlehen für das Investitionsobjekt Ponce City Market wurde der variable Zinssatz für \$ 420 Mio. im Juni 2022 für die Restlaufzeit bis Dezember 2025 zu 5,12% p.a. fixiert. Insgesamt beträgt das Darlehen \$ 630 Mio. Die für die Finanzierung der zweiten Bauphase und Objektinvestitionen verwandten \$ 210 Mio. sind mit aktuell ca. 5,7% p.a. variabel verzinst. Für die Anschlussfinanzierung der insgesamt \$ 630 Mio. Ende 2025 wird ebenfalls ein Zinssatz von rund 5,7% p.a. unterstellt. Bislang wird in der Fondsprognose

eine Refinanzierung in voller Höhe unterstellt, da noch keine belastbaren Indikationen über die Höhe einer möglichen Teilrückführung vorliegen. Wie auf Seite 3 erläutert, geht Jamestown davon aus, dass eine Teilrückzahlung erforderlich ist und beabsichtigt daher auch, den vorzeitigen Verkauf einzelner Objekte aus dem Gebäudekomplex zu prüfen.

Aufgrund des niedrigeren Tempos bei der Vermietung der leerstehenden Büroflächen verschieben sich die damit verbundenen Ausgaben zeitlich in die Jahre 2024 bis 2026. Dies führt in diesen Jahren zu einem negativen Barüberschuss aus dem Objekt Ponce City Market.

Erläuterungen zur Jamestown Co-Invest 5 Verkaufshypothese

Die Jamestown Co-Invest 5 Verkaufshypothese ergibt sich aus der Verkaufshypothese des verbleibenden Investitionsobjekts Ponce City Market gemäß der Seite 7. Abweichend zur letzten Gesellschafterinformation und aufgrund des erwarteten längeren Vermietungsprozesses insbesondere der Büroflächen unterstellt die Jamestown Co-Invest 5 Verkaufshypothese, dass das letzte Investitionsobjekt zum Ende des Jahres 2027 verkauft wird. Tatsächlich kann der Verkauf zu einem abweichenden Zeitpunkt stattfinden. Als Kalkulationsbasis für den angenommenen Bruttoverkaufspreis dient der prognostizierte Nettomietüberschuss im Jahr 2027. Die drei Verkaufsvarianten simulieren die Auswirkungen verschiedener

Jamestown Co-Invest 5-Fondsprognose (in Tsd. \$)

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1. Barüberschuss für Jamestown Co-Invest 5 aus Investitionsobjekten	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis				
1.1 Ponce City Market	2.847	-84	-6.048	-18.008	-17.801	6.297
1.2 Shops in Georgetown ¹	-415	-6.310	36.795	0	0	0
1.3 Summe	2.432	-6.394	30.747	-18.008	-17.801	6.297
2. Fondsverwaltungsgebühr und Haftungsvergütung ²	-2.070	-1.394	-2.070	-2.070	-2.070	-2.070
3. Barüberschuss Jamestown Co-Invest 5, gesamt	362	-7.788	28.677	-20.078	-19.871	4.227
4. Barüberschuss an Anleger ³						
5. Liquiditätssaldo	362	-7.788	28.677	-20.078	-19.871	4.227
6. Liquiditätsreserve kumuliert; Ende 2021: \$ 19,7 Mio.	20.078	12.290	40.967	20.889	1.018	5.245

¹ Berücksichtigt die Verkaufserlöse in Höhe von \$ 40,0 Mio. im Jahr 2024

² Gemäß des Gesellschaftsvertrages Art. 7.6 a) (ii) und (iii); inklusive Einkünfte aus kurzfristigen Geldanlagen.

³ In dieser Fondsprognose ist keine Ausschüttung vorgesehen, je nach tatsächlichem Verlauf kann die Komplementärin Ausschüttungen beschließen.

Verkaufsmultiplikatoren im Jahr 2027. Aufgrund der sich leicht verbesserten Marktsituation sowie der Fertigstellung der zweiten Bauphase innerhalb des Zeit- und Kostenplans wurde der Verkaufsmultiplikator für den Gebäudekomplex Ponce City Market auf 16,26 (April 2024: 14,81) angehoben. Diese Annahmen führen auf Fondsebene beim Verkauf des verbleibenden Investitionsobjekt Ende 2027 in der mittleren Variante zu einem prognostizierten Rückfluss an die Anleger vor Steuern von 45%, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage. 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 38% bis 52% hinausgehen. Zusammen mit den bereits im Jahr 2021 ausgezahlten Verkaufserlösen erhöht sich der Gesamtnettoerlös für die Anleger auf 180%, vor Steuern, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage (in einer Bandbreite von 172% bis 186%).

Jamestown Co-Invest 5-Verkaufshypothese Ende 2027 - PROGNOSE (in Tsd. \$)

Nettoerlös zur Verteilung 2027 ¹	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Ponce City Market	179.717	212.343	244.968
Shops in Georgetown ²	0	0	0
Fondsliquidität Ende 2027	5.245	5.245	5.245
Nettoverkaufserlös zur Verteilung 2026, gesamt	184.962	217.588	250.213
Nettoerlös Komplementärin ³	61.653	72.530	83.404
Nettoerlös Anleger ³	123.309	145.058	166.809
Nettoerlös 2027, in % der ursprünglichen Kapitaleinlage von \$ 323,5 Mio.	38%	45%	52%

¹ Der Nettoerlös zur Verteilung 2027 ergibt sich aus der auf der Seite 7 dargestellten Verkaufshypothese des verbleibenden Investitionsobjekts.

² Die Rückflüsse aus dem Verkauf des Objekts Shops in Georgetown in Höhe von \$ 40,0 Mio. wurden vollständig der Liquiditätsreserve zugeführt.

³ Die Anleger haben 2021 bevorrechtigt 110% bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag erhalten. Der darüber hinausgehende Nettoerlös zur Verteilung steht zu 33,33% der Komplementärin und zu 66,67% den Anlegern zu (siehe Artikel 6. im Gesellschaftsvertrag)."

Gesamtnettoerlös in 2021 und 2027	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettoerlös Anleger 2021, gesamt ¹	433.423	433.423	433.423
Nettoerlös Anleger 2027, gesamt	123.309	145.058	166.809
Nettoerlös Anleger, gesamt	556.732	578.481	600.232
Ursprüngliche Kapitaleinlage	323.450	323.450	323.450
Gesamtnettoerlös bis 2027	172%	179%	186%

¹ Ausschüttung wurde im Dezember 2021 an die Anleger geleistet



Der innovative Holzbau „619 Ponce“ wurde im April 2024 eröffnet.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Ponce City Market

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis					
1.1 Basismieteinnahmen	35.889	40.139	36.354	42.124	44.015	44.899	46.856
1.2 Mietausfall/Leerstand ¹	-3.992	-49	-6.948	-16.382	-14.309	-6.470	-2.829
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	23.402	27.944	24.501	35.057	46.799	55.788	58.100
1.4 Einnahmen gesamt	55.299	68.034	53.907	60.799	76.505	94.217	102.127
2. Betriebskosten/Grundsteuer	-24.478	-28.652	-26.809	-28.864	-31.713	-33.738	-34.829
3. Nettomietüberschuss	30.821	39.382	27.098	31.935	44.792	60.479	67.298
4. Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen	-14.539	-15.715	-14.728	-46.685	-42.552	-10.497	0
5. Kapitaldienst gesamt ²	-8.858	-22.047	-22.560	-19.123	-35.704	-35.728	0
6. Barüberschuss Ponce City Market (100%)	7.424	1.620	-10.190	-33.873	-33.464	14.254	0
7. Barüberschuss Co-Invest 5 (50,5%)	3.749	818	-5.146	-17.107	-16.899	7.199	0
8. Vermögensverwaltungsgebühr ³	-902	-902	-902	-901	-902	-902	0
9. Barüberschuss zur Verteilung	2.847	-84	-6.048	-18.008	-17.801	6.297	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2027 einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 26,35% der Basismieteinnahmen.

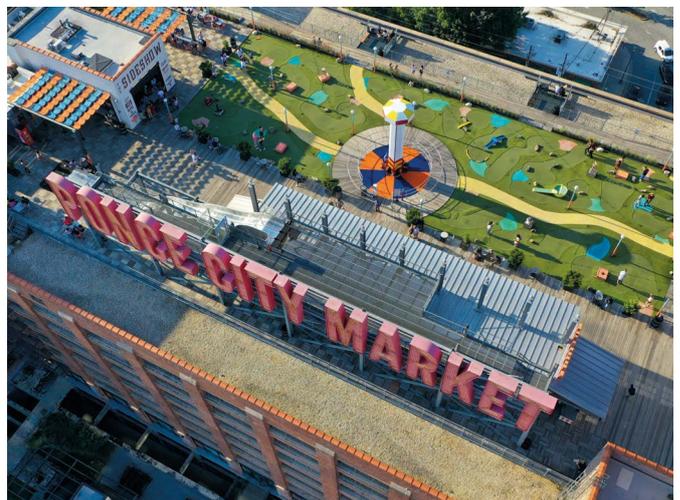
² Feste Verzinsung von 5,12% bis 12/2025 für \$ 420 Mio.; variable Verzinsung für den restlichen Teil des Darlehens von derzeit rund 5,7% p.a. Für die Anschlussfinanzierung wird ein Zinssatz von rund 5,7% p.a. unterstellt.

³ Gemäß des Gesellschaftsvertrages Art. 7.6 a) (i).

Verkaufshypothese Ponce City Market Am Ende des Jahres 2026

Angaben in Tsd. \$

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2027	67.298	67.298	67.298
Verkauf zum Multiplikator	15,26	16,26	17,26
Bruttoverkaufspreis	1.026.954	1.094.251	1.161.547
abzgl. Verkaufsnebenkosten (3,5%)	-41.078	-43.770	-46.462
abzgl. Fremdmittel	-630.000	-630.000	-630.000
Nettoerlös Anteil Ponce City Market (100%)	355.876	420.481	485.085
Nettoerlös Anteil Co-Invest 5 (50,5%)	179.717	212.343	244.968



Jamestown sucht gemeinsam mit dem Betreiber des Freizeitparks auf den exklusiven Dachflächen nach Möglichkeiten für einen Weiterbetrieb. Parallel werden bereits neue Konzepte zur möglichen Nachvermietung erarbeitet.

