

07.12.2022 | T 0221 3098-244

Gesellschafterinformation

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Zinsen sind in Folge der hohen Inflation seit Anfang des Jahres 2022 in dramatischem Tempo gestiegen. Während am Anfang des Jahres die Hypothekenzinsen in den USA für eine fünfjährige Zinsbindung rund 2,5% p.a. betragen, müssen heute rund 6,5% p.a. kalkuliert werden. In der Folge haben die Aktienkurse vieler deutscher und amerikanischer Immobiliengesellschaften um mehr als die Hälfte an Wert verloren. Bei mehr als 55% Fremdfinanzierung bedeuten die drastischen Zinserhöhungen, dass bei vielen Objekten kein ausschüttungsfähiger Überschuss verbleibt. 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 der Immobilien reduzieren.

Was bedeutet dies für Jamestown 29?

Die Marktentwicklung führt auch bei den Jamestown 29 Fondsobjekten zu niedrigeren Wertansätzen. Auch die Zinserhöhungen treffen den Fonds erheblich. Insgesamt verringern sich die Barüberschüsse zur Verteilung an die Anleger um rund \$ 42,8 Mio. für die Jahre 2022 bis 2024 im Vergleich zur Prognose vom September 2021. Dies entspricht ungefähr den Ausschüttungen für diese drei Jahre von insgesamt rund \$ 45,9 Mio. (4,5% bzw. rund \$ 15,3 Mio. pro Jahr). Prognosegemäß kann der Fonds daher die

Prognose

Ausschüttungen für die Jahre	in %	Gesamt
2016 bis 2018 (geleistet)	4,5%	13,5%
2019 bis 2021	0,0%	0,0%
2022 bis 2024 (erwartet)	0,0%	0,0%
Ausschüttungen gesamt		13,5%
Prognostizierte Verkaufsrückflüsse 2024	87,0%	87,0%
Gesamtrückflüsse¹		100,5%

¹ zzgl. geleisteter Anfänglicher Ausschüttung

Der Inhalt in Kürze

Durch deutlich höhere Fremdmittelzinsen und geringere Einnahmen keine Ausschüttung bis Ende 2024 prognostiziert

Geringere Gesamtrückflüsse von 100,5% bis Ende 2024 prognostiziert

Ausschüttungen für 2022 bis 2024 nicht leisten.

Die Verringerung der Barüberschüsse um rund \$ 42,8 Mio. von 2022 bis 2024 hat insbesondere folgende Gründe:

- Der Zinsanstieg führt zu höheren Fremdmittelzinsen für die Hypothekendarlehen bzw. die in den nächsten Jahren anstehenden Anschlussfinanzierungen. Jamestown geht prognosegemäß davon aus, dass bis Ende 2024 insgesamt rund \$ 11,2 Mio. mehr für höhere Fremdmittelzinsen aufgebracht werden müssen.
- Aufgrund der stark gestiegenen Zinsen ist auch die Erhöhung der Kreditlinie wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll und vertretbar, da die Zinskosten zur Teilfinanzierung der unterstellten Objektinvestitionen die jährliche Ausschüttung von 4,5% p.a. deutlich übersteigen würden (zum Vergleich: Ende 2021 betrug der Zinssatz weniger als 1% p.a.). Folgerichtig wird die in der letzten Fondsprognose vorgesehene zusätzliche Mittelaufnahme durch die Kreditlinie bis Ende 2024 nicht mehr unterstellt. Hierdurch verringert sich die Liquidität des Fonds um rund \$ 26,2 Mio.
- Auch der Vermietungsmarkt bleibt herausfordernd. Insbesondere große Unternehmen zögern bei langfristigen Anmietungen. Weiterhin sind hohe Mietzugeständnisse wie mietfreie Zeiten und erhöhte Kosten für Mieterausbauten erforderlich. Zusätzlich verteuert die hohe Inflation sowohl laufende Baumaßnahmen und Renovierungen als auch die prognostizierten Vermietungsaufwendungen in der Zukunft. Dies führt von 2022 bis 2024 zu \$ 5,4 Mio. geringeren Einnahmen als in der Prognose vom September 2021.

Jamestown 29 Kerndaten

Fondsemission : 10/2014 - 12/2015	Barüberschüsse an Anleger geleistet:
Anzahl der Anleger: 6.624	bis 06/2015: prospektgemäß 1,0% p.a.
Anzahl der Anteile: 339.279.000	für 07/2015 bis 12/2015: 3,0% p.a.
Eigenkapitaleinlage der Anleger: \$ 339.279.000	für 2016 bis 2018: 4,5% p.a.
Nettoinventarwert: 97,39% (Stand: 31.12.2021) ¹	

Immobilieninvestitionen (Stand: 30.09.2022, Angaben in Tsd. \$):

Investitionsobjekt	Vermietungsfläche in qm	Investitionsvolumen	Fondseigenkapital ²	Fremdkapital	Zinskonditionen
Büroobjekt America's Square ³	42.873	261.209	122.730	138.479	3,45% p.a. bis 12/2026
Shoppingcenter Village Commons	15.899	61.060	28.374	32.686	variabel, max. 5,05% p.a. bis 08/2024
Shoppingcenter Polo Club Shoppes	11.934	64.650	24.594	40.056	3,04% p.a. bis 09/2023
Geschäftshaus Rialto ³	12.722	56.883	28.039	28.844	2,88% p.a. bis 03/2023
Bürokomplex Larkspur ³	18.492	44.732	23.931	20.801	derzeit ca. 5,44% p.a., variabel bis 10/2025
Mietwohngebäude 88 Leonard Street	23.031	246.671	111.611	135.060	variabel, max. 3,23% p.a. bis 08/2024
Fondsebene		15.000		15.000	derzeit ca. 4,69% p.a.
Gesamt	124.951	750.205	339.279	410.926	

¹ bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag

² einschließlich Initialkosten

³ Quadratmeter des Gesamtobjektes, ansonsten Werte gemäß der 47% Beteiligung

In der aktualisierten Verkaufshypothese werden alle Investitionsobjekte bis Ende 2024 veräußert. Daraus wird ein Nettoerlös vor Steuern von 87% (bei einer Bandbreite von 74% bis 99%) statt im Vorjahr 99% des investierten Eigenkapitals an die Anleger prognostiziert. Jamestown wird prüfen, ob es sinnvoll ist, einzelne Objekte erst zu einem späteren Zeitpunkt zu verkaufen, um die Rückflüsse des Fonds zu erhöhen. Die um 12% geringer erwarteten Nettoerlöse vor Steuern resultieren überwiegend aus zwei gegenläufigen Faktoren: Zum einen werden für alle Objekte als Folge der stark gestiegenen Zinsen niedrigere Verkaufsmultiplikatoren unterstellt, so dass sich die kalkulierten Verkaufsrückflüsse um \$ 71,0 Mio. bzw. 21% des investierten Eigenkapitals verringern. Die Anpassung ist aus Sicht von Jamestown notwendig, um dem zu erwartenden niedrigeren Preisniveau gerecht zu werden. Gegenläufig dazu erhöht die nicht mehr vorgesehene zusätzliche Mittelaufnahme durch die Kreditlinie von \$ 26,2 Mio. bzw. 8% des investierten Eigenkapitals die Verkaufsrückflüsse entsprechend, da dieser Betrag nicht mehr in Abzug gebracht wird. Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 101% (bei einer Bandbreite von 88% bis 113%).

Die Gesamtsituation ist äußerst unerfreulich. Jamestown ist jedoch von der Werthaltigkeit der angekauften Fondsobjekte überzeugt, da es sich überwiegend um zentrale Lagen in wichtigen Metropolregionen der USA und gute Objektqualitäten handelt. Jamestown steht für eine offene und ehrliche Kommunikation und unternimmt mit einem erfahrenen Team von Mitarbeitern vor Ort alle Anstrengungen, um die Situation für jedes einzelne Fondsobjekt und die Perspektiven für den Fonds insgesamt zu verbessern.

Vermietungsstand / Entwicklung der Investitionsobjekte (in Klammern: Prozentanteil am Fondseigenkapital):

Büroobjekt America's Square in Washington, D.C. (Anteil: 36%)

Der Vermietungsstand des Büroobjekts America's Square liegt aktuell bei 90% (April 2022: 96%). Jamestown beabsichtigt, bis 2024 freiwerdende und zusammenhängende Flächen in den drei oberen Stockwerken (17% der Gesamtmietfläche) an einen Einzelmietler zu vermieten. Für freiwerdende Flächen in zwei weiteren Stockwerken (11% der Gesamtmietfläche) gibt es bereits Interessenten. Ferner konnte

für ein weiteres Stockwerk ab 2024 ein Mietvertrag mit einem bestehenden Mieter abgeschlossen werden. Mietvertragsabschlüsse sind allerdings weiterhin nur mit hohen Zugeständnissen möglich. Auf einem der beiden Gebäude beabsichtigt Jamestown ein Staffelgeschoss mit exklusivem Zugang zur Dachterrasse zu errichten. Durch die prestigeträchtige Lage des Objekts in unmittelbarer Nähe zum Regierungsviertel mit Blick auf das Kapitol sind Mieter nach Ansicht von Jamestown bereit, für solche Flächen Spitzenmieten zu zahlen. Die Genehmigung der Stadt zum Umbau der Dachgeschossfläche steht noch aus. Zur Finanzierung stehen zusätzliche Mittel aus dem im Dezember 2021 abgeschlossenen Festzinsdarlehen zur Verfügung. Erfreulich entwickeln sich die Einnahmen aus der Eventfläche auf dem Dach. Diese fallen gemäß den verbindlichen Buchungen für das Gesamtjahr 2022 voraussichtlich fast doppelt so hoch aus wie die jährlichen Einnahmen vor Ausbruch der Corona-Pandemie. An dem Büroobjekt America's Square ist Jamestown 29 mit einem Anteil von 47% beteiligt.

Mietwohngebäude 88 Leonard Street in New York City (Anteil: 33%)

Beim Mietwohngebäude 88 Leonard Street ist der Vermietungsstand unverändert bei 99%. Trotz des hohen Vermietungsstands bleibt die Bewirtschaftung des Objekts hinter den Erwartungen zurück. Die im Juni 2019 per Gesetz verabschiedete Mietpreisregulierung hat leider dazu geführt, dass die bei Ankauf in 2016 unterstellten Mieteinnahmen für den Zeitraum 2019 bis 2024 nicht erzielt werden können. Die Prognose geht von insgesamt rund 10% geringeren Mieteinnahmen über diese Laufzeit mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Barüberschüsse und dem Verkaufspreis aus. Der größte Einzelhandelsmieter (3% der Gesamtmieteinnahmen), welcher seit Mitte 2020 keine Mietzahlungen geleistet hat, musste die Fläche wie erwartet im März 2022 aufgrund der von Jamestown eingeleiteten rechtlichen Schritte aufgeben. Die offenstehenden Forderungen von insgesamt \$1,1 Mio. konnten aufgrund der pandemiebedingten Regelungen der Stadt New York nicht eingefordert werden. Die Fläche ist nun für die Wiedervermietung vorbereitet und wird aktiv vermarktet.

Zwei Shoppingcenter in Südflorida (Anteil: 16%)

Die Bewirtschaftung der Shoppingcenter Polo Club Shoppes und Village Commons in Südflorida macht Fortschritte.

Der Vermietungsstand des Shoppingcenters Polo Club Shoppes liegt aktuell bei 92% (April 2022: 90%). Der neue Publix Supermarkt ist seit April 2022 geöffnet. Die Eröffnung wurde von einer umfangreichen Marketingkampagne begleitet und hat zu deutlich höheren Besucherzahlen geführt. Hier von profitieren auch andere Mieter, die von höheren Verkaufszahlen berichten. Das Interesse an derzeit verfügbaren Mietflächen ist ebenfalls spürbar gestiegen. Für einen kleineren Neubau hat sich die Übergabe der Mietflächen auf 2023 verschoben. Durch Verzögerungen im Genehmigungsprozess sowie höhere Kosten für Material und Bauleistungen haben sich die Gesamtkosten für den Publix Supermarkt und die beiden kleineren Neubauten in der Prognose auf insgesamt \$ 15,2 Mio. erhöht.

Der Vermietungsstand des Shoppingcenters Village Commons liegt bei 95% (April 2022: 94%). In 2022 wurden bisher sechs Mietverträge zu budgetierten Konditionen mit einer Fläche von insgesamt rund 2.200 qm (13% der Gesamtfläche) verlängert oder neu abgeschlossen. Für weitere rund 300 qm Fläche (2% der Gesamtfläche) steht Jamestown in Kontakt mit Interessenten. Die Besucherzahlen und Verkaufsumsätze entwickeln sich weiterhin positiv und übersteigen das Niveau von 2019.

Zwei Büroobjekte im Großraum San Francisco (Anteil 15%)

Der Vermietungsstand des Geschäftshauses Rialto liegt aktuell bei 62% (April 2022: 81%). Wie in der letzten Gesellschafterinformation mitgeteilt, sind Mietverträge über 5.400 qm Fläche (43% der Gesamtfläche) bis Juli 2022 ausgelaufen. Jamestown konnte erfreulicherweise direkt im Anschluss mit einem bestehenden Mieter einen Mietvertrag über zusätzliche Flächen von 2.700 qm (21% der Gesamtfläche) abschließen. Die verbleibenden freigewordenen Flächen werden nun umgebaut, da in diesem Teilmarkt

im Moment vor allem kleinere, bezugsfertige Flächen gefragt sind. Es haben erste Besichtigungen von Interessenten stattgefunden. Die Bewirtschaftung der Einzelhandelsflächen bleibt herausfordernd. Aufgrund der in San Francisco weiterhin niedrigen Büropräsenz verläuft auch die Rückkehr der Laufkundschaft im Einzelhandel schleppend. Zwei Einzelhandelsmieter werden weiterhin mit Mietstundungen unterstützt. Aktuell werden die größte verfügbare Einzelhandelsfläche in mehrere kleinere Flächen aufgeteilt und die Schaufensterfronten umgestaltet. Insbesondere Unternehmen aus der Gesundheits- und Fitnessbranche fragen diese Flächen nach. Bis 2024 fallen in der Prognose für die genannten Maßnahmen Umbaukosten und Vermietungsaufwendungen von insgesamt \$ 16,9 Mio. an. An dem Geschäftshaus Rialto ist Jamestown 29 mit einem Anteil von 47% beteiligt.

Im Bürokomplex Larkspur beträgt der aktuelle Vermietungsstand 97% (April 2022: 95%). Die Erweiterung der Mietfläche des größten Mieters auf rund 4.600 qm (25% der Gesamtfläche) ist plangemäß im Juni 2022 abgeschlossen worden. Die Nachfrage nach bezugsfertigen Flächen ist weiterhin hoch. Für nahezu alle verfügbaren Flächen finden erste Gespräche mit Interessenten statt. Für rund 3.600 qm (19% der Gesamtfläche) konnten die Mietverträge zu Marktmieten verlängert werden. Die Konditionen der bisher in 2022 abgeschlossenen Mietverträge entsprechen dem Budget oder liegen darüber. An dem Bürokomplex Larkspur ist Jamestown 29 mit einem Anteil von 47% beteiligt.

Zweitmarkt

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an Jamestown 29 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Seit Anfang 2022 wurden Anteile an Jamestown 29 von insgesamt \$ 756.000 in einer Bandbreite von rund 76% bis 91% 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.

Wichtiger Hinweis zur Beschlussfassung

Hiermit möchten wir Sie informieren, dass die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss zum 31.12.2022 bestellt wurde.

Die nächste Gesellschafterinformation erhalten Sie im ersten Quartal 2023.

Mit freundlichen Grüßen
Jamestown US-Immobilien GmbH



Fabian Spindler



Timo Linnenbrügger

Anhang zur Gesellschafterinformation vom 07.12.2022 (Seite 5-13)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die Jamestown 29 Fondsprognose und Verkaufshypothese aus der Gesellschafterinformation vom 22.09.2021. Diese Werte werden für Jamestown in 2023 und den Folgejahren aktualisiert.

Erläuterungen zur Jamestown 29 Fondsprognose

Die Jamestown 29 Fondsprognose ergibt sich aus den Einnahmen- und Ausgabenprognosen der sechs Investitionsobjekte gemäß den Seiten 8 bis 13. Für die Jahre 2016 bis 2021 ist das bereits erzielte Ergebnis berücksichtigt. Für die Folgejahre sind die prognostizierten Barüberschüsse für die sechs Investitionsobjekte auf Basis abgeschlossener Mietverträge und kalkulierter Anschlussvermietungen sowie derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert worden. Für 2019 bis 2021 wurden die Ausschüttungen von 4,5% p.a. an die Anleger nicht ausgezahlt. Wie auf Seite 1 dieses Schreibens

erläutert, wird auch für 2022 und die Folgejahre keine Ausschüttung von 4,5% p.a. an die Anleger kalkuliert.

Die aktuelle Prognose unterstellt Objektinvestitionen zwischen 2022 und 2024 von rund \$ 95,7 Mio. für wertsteigernde Maßnahmen, Gebäudeinvestitionen und Vermietungsaufwendungen wie Maklergebühren und Ausbaurkosten von Mietflächen. Diese Mittel entfallen auf die Investitionsobjekte wie folgt: das Büroobjekt America's Square (\$ 55,3 Mio.), das Geschäftshaus Rialto (\$ 16,9 Mio.), den Bürokomplex Larkspur (\$ 13,9 Mio.), das Shoppingcenter Polo Club Shoppes (\$ 4,7 Mio.), das Mietwohngebäude 88 Leonard Street (\$ 3,1 Mio.) und das Shoppingcenter Village Commons (\$ 1,8 Mio.). Diese Aufwendungen werden in der Fondsprognose im Wesentlichen aus der Erhöhung der Hypothekendarlehen bei America's Square und Polo Club Shoppes in Höhe von insgesamt \$ 61,0 Mio. und zu einem nicht unerheblichen Teil aus den Barüberschüssen der Investitionsobjekte in Höhe von \$ 34,7 Mio. finanziert. Gegenüber der letzten Fondsprognose und wie auf Seite 1 beschrieben, wird ab sofort die weitere Aufstockung

Jamestown 29 Fondsprognose-in Tsd. \$)

1. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften ¹	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis			
1.1 Büroobjekt America's Square	5.097	5.399	5.319	5.196	-4.029	9.584	2.213	1.982	-2.367
1.2 Shoppingcenter Village Commons	317	626	-1.740	-1.063	-2.279	462	746	682	1.620
1.3 Shoppingcenter Polo Club Shoppes	1.084	479	-305	-670	-2.244	-4.106	-994	5.736	1.165
1.4 Geschäftshaus Rialto	2.221	1.782	1.512	1.324	1.328	-635	-6.056	-2.417	1.500
1.5 Bürokomplex Larkspur	2.736	423	-661	-405	1.620	-1.094	-1.993	777	1.138
1.6 Mietwohngebäude 88 Leonard Street	2.143	4.408	3.746	4.050	3.360	552	2.521	2.240	2.447
1.7 Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften, gesamt	13.598	13.117	7.871	8.432	-2.244	4.763	-3.563	9.000	5.503
2. Kapitaldienst Fondsebene ²	0	9.740	6.413	-5.787	2.780	-97	6.901	-6.065	-815
3. Vergütungen Fondsebene ³	-2.879	-2.514	-2.400	-2.515	-2.639	-2.743	-2.721	-2.636	-2.554
4. Barüberschuss zur Verteilung	10.719	20.343	11.884	130	-2.103	1.923	617	299	2.134
5. Barüberschuss an Anleger	15.089	15.267	15.268	0	0	0	0	0	0
Barüberschuss in %	4,5%	4,5%	4,5%	0	0	0	0	0	0
Investiertes Eigenkapital, Stand 31.12 (in Tsd.)	339.279	339.279	339.279	339.279	339.279	339.279	339.279	339.279	339.279
6. Liquiditätssaldo	-4.370	5.078	-3.384	130	-2.103	1.923	617	299	2.134
7. Liquiditätsreserve kumuliert, Ende 2015: \$ 2,8 Mio.	-1.539	3.539	155	285	-1.818	105	722	1.021	3.155

¹ Der Barüberschuss ergibt sich aus dem Nettomietüberschuss abzgl. Kosten für Vermietung, Instandhaltung, Fremdkapital und Gebühren-Seite 8-13)

² Saldo aus Mittelaufnahme der Kreditlinie und Zinsaufwendungen; Kreditbetrag Ende 2024 von \$ 16,3 Mio.

³ Vergütungen an KVG, Komplementärin und Verwahrstelle gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.1, 7.2 und 7.3

der Kreditlinie bis Ende 2024 nicht mehr unterstellt. Der Zinssatz wird mit 5,0% p.a. kalkuliert. Die Kreditlinie ist in der Zeile „2. Kapitaldienst Fondsebene“ der Fondsprognose erfasst.

Im Oktober 2022 wurde für den Bürokomplex Larkspur eine neue Anschlussfinanzierung in Höhe von \$ 44,2 Mio. mit einer Laufzeit von drei Jahren und einem variablen Zinssatz von SOFR plus 2,25% p.a. (aktuell 5,44% p.a.) mit Tilgung abgeschlossen. Für die Investitionsobjekte mit auslaufenden Hypothekendarlehen bis Ende 2024 wurden in der Fondsprognose Anschlussfinanzierungen mit Zinssätzen von 6,5% p.a. angenommen.

Erläuterungen zur Jamestown 29 Verkaufshypothese

Die Jamestown 29 Verkaufshypothese ergibt sich aus den Verkaufshypothesen der sechs Investitionsobjekte gemäß den Seiten 8 bis 13.

Zur vereinfachten Darstellung unterstellt die Jamestown 29 Verkaufshypothese, dass alle sechs Investitionsobjekte zum gleichen Zeitpunkt, Ende des Jahres 2024, verkauft werden. 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 2025. Für die Investitionsobjekte werden in drei Verkaufsvarianten die Auswirkungen verschiedener Verkaufsmultiplikatoren in 2024 simuliert. Wie auf Seite 1 erläutert, wurden die Verkaufsmultiplikatoren für alle Investitionsobjekte herabgesetzt. Für das Büroobjekt America's Square in Washington, D.C., das Mietwohngebäude 88 Leonard Street in New York und das Geschäftshaus Rialto in San Francisco wurden die Verkaufsmultiplikatoren von 20,0 auf 19,05 bzw. 18,18 bzw. 16,67 gesenkt. Für die zwei Shoppingcenter Village Commons und Polo Club Shoppes in Florida und den Bürokomplex Larkspur nördlich von San Francisco wurde ein Multiplikator von 16,67 statt bisher 18,18 kalkuliert. Die in 2025 für Anschlussvermietungen unterstellten Vermietungsaufwendungen werden bei den einzelnen Investitionsobjekten in der Verkaufshypothese vom Bruttoverkaufspreis abgezogen. Nach Abzug von Verkaufsnebenkosten und Hypothekensaldo ergibt sich für jedes Investitionsobjekt der Nettoerlös für Jamestown 29. Das Fremdkapital auf Fondsebene ist in der Verkaufshypothese in der Zeile „2. Kapitaldienst auf Fondsebene“ erfasst.

Gemäß den Anlagebedingungen (Punkt 7.5.1.1.2, Seite 58 Verkaufsprospekt) von Jamestown 29 hat der Asset Manager Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung, nachdem auf Ebene der

Jamestown 29-Verkaufshypothese Ende 2024 - PROGNOSE (alle Beträge in Tsd. \$)

Verkauf gemäß Prognose des jeweiligen Investitionsobjektes	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29			
Büroobjekt America's Square	92.716	108.602	124.488
Shoppingcenter Village Commons	29.976	33.983	37.991
Shoppingcenter Polo Club Shops	27.522	31.855	36.187
Geschäftshaus Rialto	28.527	32.121	35.715
Bürokomplex Larkspur	47.647	52.009	56.370
Mietwohngebäude 88 Leonard Street	38.769	48.602	58.434
Fondsliquidität im Jahr 2024	3.156	3.156	3.156
Kapitaldienst auf Fondsebene	-16.300	-16.300	-16.300
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29, gesamt	252.013	294.028	336.041
Nettoerlös Anleger	252.013	294.027	336.041
Investiertes Eigenkapital	339.279	339.279	339.279
Nettoerlös auf das investierte Eigenkapital	74%	87%	99%

jeweiligen Beteiligungsgesellschaften definierte Ausschüttungsziele erreicht wurden. Jamestown hat zugesagt, auf die erfolgsabhängige Vergütung für einzelne Investitionsobjekte zunächst zu verzichten. Sie wird erst nachgeholt, nachdem die Anleger die prospektgemäße Ausschüttung von 4,5% p.a. bis zum Verkaufszeitpunkt und 110% Eigenkapitalrückfluss vor Steuern aus der Fondsliquidation erhalten haben.

Insgesamt führen diese Annahmen auf Fondsebene

beim Verkauf der Investitionsobjekte Ende 2024 in der mittleren Variante zu einem prognostizierten Rückfluss an die Anleger vor Steuern von 87%, bezogen auf das investierte Eigenkapital von \$ 339,279 Mio. Abhängig von der realen Entwicklung des Nettomietüberschusses und der Multiplikatoren zum Verkaufszeitpunkt können die tatsächlichen Abweichungen des Nettoverkaufserlöses für die Anleger auch über die gezeigte Bandbreite von 74% und 99% hinausgehen.



Einnahmen- und Ausgabenprognose Büroobjekt America's Square

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ⁵
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis									
1.1 Basismieteinnahmen	25.111	25.681	26.278	26.875	27.370	26.517	25.984	26.004	31.175	34.833
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-139	-12	-286	-68	-5.600	-1.402	-5.875	-5.841	-15.061	-328
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	13.723	14.044	14.415	14.929	10.627	14.028	14.166	14.953	10.589	20.271
Einnahmen gesamt	38.695	39.713	40.407	41.736	32.397	39.143	34.275	35.116	26.703	54.776
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-16.081	-16.089	-16.468	-17.255	-16.121	-16.673	-16.166	-16.855	-17.171	-19.178
3. Nettomietüberschuss	22.614	23.624	23.939	24.481	16.276	22.470	18.109	18.261	9.532	35.598
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-241	-504	-886	-1.666	-13.092	-1.483	-22.849	-19.661	-12.728	0
5. Kapitaldienst										
5.1 Fremdmittelaufnahme/-rückzahlung ²	0	0	0	0	0	16.637	22.849	19.661	12.728	0
5.2 Fremdmittelzinsen ³	-8.803	-8.781	-8.783	-8.782	-8.809	-14.188	-10.375	-11.222	-11.935	0
6. Barüberschuss Büroobjekt America's Square (100%)	13.570	14.339	14.271	14.033	-5.625	23.436	7.734	7.039	-2.403	35.598
7. 47% Anteil Jamestown 29	6.378	6.739	6.707	6.595	-2.644	11.015	3.635	3.308	-1.129	16.731
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁴	-1.281	-1.340	-1.389	-1.399	-1.385	-1.431	-1.422	-1.326	-1.238	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	5.097	5.399	5.319	5.196	-4.029	9.584	2.213	1.982	-2.367	16.731

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2024, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 32,2% der Basismieteinnahmen

² Erhöhung des Hypothekendarlehens von 2021 bis 2024 von insgesamt \$ 71,9 Mio.

³ Beinhaltet Abschlusskosten des Hypothekendarlehens in 2021 von \$ 5,2 Mio.

⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.1.1.1

⁵ Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 54,776 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 19,178 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 35,598 Mio. Nettomietüberschuss 2025

Verkaufshypothese Büroobjekt America's Square am Ende des Jahres 2024 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2025	35.598	35.598	35.598
Verkauf zum Multiplikator	18,05	19,05	20,05
Bruttoverkaufspreis ¹	579.585	615.182	650.780
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5,05%)	-32.444	-34.242	-36.040
abzgl. Hypothekensaldo	-349.873	-349.873	-349.873
Nettoerlös Büroobjekt America's Square (100%)	197.268	231.067	264.867
Nettoerlös Anteil Jamestown 29 am Büroobjekt America's Square (47%)	92.716	108.602	124.488
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29	92.716	108.602	124.488

Eigenkapital America's Square zum Verkaufszeitpunkt \$116.102

¹ Abzüglich vom Käufer zu übernehmende Vermietungsaufwendungen (\$62,870 Mio.)



Bei dem Büroobjekt America's Square entwickeln sich die Einnahmen aus der Eventfläche auf dem Dach erfreulich.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Shoppingcenter Village Commons

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ⁴
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis									
1.1 Basismieteinnahmen	3.364	3.242	3.044	3.051	3.201	3.405	4.005	4.218	4.308	4.374
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-147	-16	0	0	-22	221	-530	-492	-293	-279
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	1.327	1.570	1.470	1.444	1.383	1.911	1.983	2.211	2.379	2.476
Einnahmen gesamt	4.544	4.796	4.514	4.495	4.562	5.537	5.458	5.937	6.394	6.571
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.883	-2.567	-2.417	-2.295	-2.359	-2.307	-2.307	-2.313	-2.330	-2.381
3. Nettomietüberschuss	2.661	2.229	2.097	2.200	2.203	3.230	3.151	3.624	4.064	4.190
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-849	-81	-2.293	-1.501	-2.120	-889	-651	-913	-265	0
5. Entnahme Reservekonto/ Rücklage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Kapitaldienst										
6.1 Fremdmittelaufnahme/-rückzahlung	0	0	0	-207	-852	0	0	0	0	0
6.2 Fremdmittelzinsen ²	-1.231	-1.235	-1.232	-1.227	-1.225	-1.534	-1.345	-1.634	-1.798	0
7. Asset Managementvergütung ³	-264	-287	-312	-328	-285	-345	-409	-395	-381	0
8. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	317	626	-1.740	-1.063	-2.279	462	746	682	1.620	4.190

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2024, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 10,5% der Basismieteinnahmen

² Beinhaltet Abschlusskosten des Hypothekendarlehens in 2021 von \$ 0,5 Mio.

³ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.1.1

⁴ Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 6,572 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 2,381 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 4,191 Mio. Nettomietüberschuss 2025

Verkaufshypothese Shoppingcenter Village Commons am Ende des Jahres 2024 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2025	4.190	4.190	4.190
Verkauf zum Multiplikator	15,67	16,67	17,67
Bruttoverkaufspreis ¹	65.517	69.707	73.897
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,35%)	-2.855	-3.038	-3.220
abzgl. Hypothekensaldo	-32.686	-32.686	-32.686
Nettoerlös Shoppingcenter Village Commons (100%)	29.976	33.983	37.991
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29	29.976	33.983	37.991

Eigenkapital Village Commons zum Verkaufszeitpunkt \$26.842

¹ Abzüglich vom Käufer zu übernehmende Vermietungsaufwendungen (\$ 0,120 Mio.)



Die Verkaufsumsätze bei dem Shoppingcenter Village Commons entwickeln sich weiterhin positiv und übersteigen das Niveau von 2019.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Shoppingcenter Polo Club Shoppes

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ⁵
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis									
1.1 Basismieteinnahmen	2.671	2.569	2.597	2.573	2.525	2.388	3.648	4.388	4.566	4.704
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-249	0	0	-37	-113	-82	-208	-142	-193	-193
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	1.409	1.433	1.232	1.359	1.283	1.140	1.461	1.841	1.926	1.988
Einnahmen gesamt	3.831	4.002	3.829	3.895	3.695	3.446	4.901	6.087	6.299	6.499
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.675	-1.641	-1.956	-1.831	-2.111	-1.273	-1.871	-1.904	-1.951	-1.970
3. Nettomietüberschuss	2.156	2.361	1.873	2.064	1.584	2.173	3.030	4.183	4.348	4.529
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-371	-679	-992	-1.506	-1.619	-9.704	-3.331	-1.167	-204	0
5. Entnahme Reservekonto/ Rücklage	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Kapitaldienst										
6.1 Fremdmittelaufnahme/-rückzahlung ²	0	0	0	0	0	4.734	852	4.926	0	0
6.2 Fremdmittelzinsen ³	-934	-933	-933	-930	-1.919	-958	-1.130	-1.818	-2.616	0
7. Asset Managementvergütung ⁴	-267	-270	-253	-298	-290	-351	-415	-388	-363	0
8. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.084	479	-305	-670	-2.244	-4.106	-994	5.736	1.165	4.529

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2024, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 4,31% der Basismieteinnahmen

² Erhöhung des Hypothekendarlehens von 2021 bis 2023 um insgesamt \$ 10,5 Mio.

³ Beinhaltet Abschlusskosten des Hypothekendarlehens in 2020 und 2023 von insgesamt \$ 1,1 Mio.

⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.1.11

⁵ Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 6,499 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 1,970 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 4,529 Mio. Nettomietüberschuss 2025

Verkaufshypothese Shoppingcenter Polo Club Shoppes am Ende des Jahres 2024 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2025	4.529	4.529	4.529
Verkauf zum Multiplikator	15,67	16,67	17,67
Bruttoverkaufspreis ¹	70.861	75.391	79.920
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,35%)	-3.087	-3.284	-3.481
abzgl. Hypothekensaldo	-40.252	-40.252	-40.252
Nettoerlös Shoppingcenter Polo Club Shoppes (100%)	27.522	31.855	36.187
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29	27.522	31.855	36.187

Eigenkapital Polo Club Shoppes zum Verkaufszeitpunkt \$23.266

¹ Abzüglich vom Käufer zu übernehmende Vermietungsaufwendungen (\$ 0,100 Mio.)



Bei dem Shoppingcenter Polo Club Shoppes hat die Eröffnung des Publix Supermarktes zu höheren Besucherzahlen geführt.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Geschäftshaus Rialto

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ⁴
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis									
1.1 Basismieteinnahmen	6.580	6.741	6.994	7.271	7.114	7.262	9.185	10.646	11.205	11.629
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-84	-64	0	-100	-1	-2.095	-3.767	-3.965	-252	-262
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	2.690	3.419	3.309	3.641	3.730	3.526	1.370	1.141	1.408	1.476
Einnahmen gesamt	9.186	10.096	10.303	10.812	10.843	8.693	6.788	7.822	12.361	12.844
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-3.196	-3.683	-3.574	-4.191	-3.981	-4.054	-3.901	-4.110	-4.303	-4.417
3. Nettomietüberschuss	5.990	6.413	6.729	6.621	6.862	4.639	2.887	3.712	8.058	8.426
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-773	-2.162	-1.010	-1.225	-1.466	-2.778	-12.345	-4.269	-280	0
5. Kapitaldienst										
5.1 Fremdmittelaufnahme/-rückzahlung	0	0	0	0	0	-652	-901	-233	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-2.000	-1.737	-1.759	-1.747	-1.746	-1.740	-1.714	-3.566	-3.823	0
6. Barüberschuss Geschäftshaus Rialto (100%)	3.218	2.515	3.960	3.649	3.650	-531	-12.073	-4.356	3.955	8.426
7. 47% Anteil Jamestown 29	1.512	1.182	1.861	1.715	1.716	-249	-5.674	-2.047	1.859	3.960
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklage	986	924	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ³	-277	-324	-350	-391	-388	-386	-382	-370	-359	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.221	1.782	1.512	1.324	1.328	-635	-6.056	-2.417	1.500	3.960

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2024, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 25,72% der Basismieteinnahmen

² Beinhaltet Abschlusskosten des Hypothekendarlehens in 2016 und 2023 von insgesamt \$ 0,7 Mio.

³ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.1.1

⁴ Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 12,844 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 4,417 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 8,427 Mio. Nettomietüberschuss 2025

Verkaufshypothese Geschäftshaus Rialto am Ende des Jahres 2024 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2025	8.426	8.426	8.426
Verkauf zum Multiplikator	15,67	16,67	17,67
Bruttoverkaufspreis ¹	131.721	140.147	148.573
abzgl. Verkaufsnebenkosten (9,25%)	-12.211	-12.990	-13.769
abzgl. Hypothekensaldo	-58.814	-58.814	-58.814
Nettoerlös Geschäftshaus Rialto (100%)	60.696	68.343	75.990
Nettoerlöse Anteil Jamestown 29 Geschäftshaus Rialto (47%)	28.527	32.121	35.715
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29	28.527	32.121	35.715

Eigenkapital Geschäftshaus Rialto zum Verkaufszeitpunkt \$ 26.524

¹ Abzüglich vom Käufer zu übernehmende Vermietungsaufwendungen (\$ 0,289 Mio.)



Bei dem Geschäftshaus Rialto konnte Jamestown mit einem bestehenden Mieter einen Mietvertrag über 2.700 qm bzw. 21% der Gesamtfläche abschließen.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Bürokomplex Larkspur

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ⁴
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis									
1.1 Basismieteinnahmen	7.200	7.699	8.732	9.929	10.161	10.238	13.285	14.332	15.025	15.406
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-102	-249	-506	-174	-117	-698	-2.793	-1.814	-1.603	-1.596
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	379	590	668	791	899	482	486	497	471	462
Einnahmen gesamt	7.477	8.040	8.894	10.546	10.943	10.022	10.978	13.015	13.893	14.272
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-2.806	-3.465	-3.646	-3.872	-3.759	-3.793	-4.130	-4.319	-4.459	-4.605
3. Nettomietüberschuss	4.671	4.575	5.248	6.674	7.184	6.229	6.848	8.696	9.434	9.667
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-1.498	-6.172	-4.774	-5.560	-1.713	-6.271	-7.978	-3.031	-2.909	0
5. Kapitaldienst										
5.1 Fremdmittelaufnahme/-rückzahlung	0	0	0	0	0	-422	-422	-564	-564	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-1.475	-1.351	-1.362	-1.288	-1.328	-1.077	-1.768	-2.419	-2.388	0
6. Barüberschuss Bürokomplex Larkspur (100%)	1.699	2.949	-888	-174	4.143	-1.541	-3.320	2.682	3.573	9.667
7. 47% Anteil Jamestown 29	798	-1.386	-417	-82	1.947	-724	-1.560	1.261	1.680	4.543
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklage	2.151	2.029	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ³	-213	-220	-244	-323	-327	-370	-433	-484	-542	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.736	423	-661	-405	1.620	-1.094	-1.993	777	1.138	4.543

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2024, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 14,56% der Basismieteinnahmen

² Beinhaltet Abschlusskosten des Hypothekendarlehens in 2016 und 2022 von insgesamt \$ 0,8 Mio.

³ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.1.1

⁴ Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 14,272 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 4,605 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 9,667 Mio. Nettomietüberschuss 2025

Verkaufshypothese Bürokomplex Larkspur am Ende des Jahres 2024 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2025	9.667	9.667	9.667
Verkauf zum Multiplikator	15,67	16,67	17,67
Bruttoverkaufspreis ¹	150.563	160.229	169.896
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4%)	-6.058	-6.445	-6.831
abzgl. Hypothekensaldo	-43.129	-43.129	-43.129
Nettoerlös Bürokomplex Larkspur (100%)	101.376	110.655	119.936
Nettoerlös Anteil Jamestown 29 Bürokomplex Larkspur (47%)	47.647	52.009	56.370
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29	47.647	52.009	56.370
Eigenkapital Larkspur zum Verkaufszeitpunkt \$22.639			

¹ Abzüglich vom Käufer zu übernehmende Vermietungsaufwendungen (\$ 0,880 Mio.)



Die Nachfrage nach bezugsfertigen Mietflächen bei dem Bürokomplex Larkspur ist weiterhin hoch.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Mietwohngebäude 88 Leonard Street

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ⁵
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis									
1.1 Basismieteinnahmen	5.741	19.477	19.990	20.634	20.210	17.495	19.728	22.277	23.314	23.851
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-568	-1.202	-975	-976	-2.535	-1.344	-514	-767	-794	-812
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	76	319	322	272	169	108	110	114	117	121
Einnahmen gesamt	5.249	18.594	19.337	19.930	17.844	16.259	19.324	21.624	22.637	23.160
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.972	-7.263	-7.648	-8.142	-7.977	-9.329	-9.457	-10.483	-11.587	-12.587
3. Nettomietüberschuss	3.277	11.331	11.689	11.788	9.867	6.930	9.867	11.141	11.050	10.573
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	0	-739	-1.030	-799	-295	-342	-865	-1.621	-583	0
5. Entnahme Reservekonto/ Rücklage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Kapitaldienst										
6.1 Fremdmittelaufnahme/-rückzahlung ²	0	1.000	-1.795	-1.755	-2.150	-2.155	-2.285	-2.425	-1.690	0
6.2 Fremdmittelzinsen ³	-786	-6.051	-4.082	-4.291	-3.430	-3.260	-3.520	-4.239	-5.769	0
7. Asset Managementvergütung ⁴	-348	-1.132	-1.035	-893	-632	-621	-676	-616	-561	0
8. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.143	4.408	3.746	4.050	3.360	552	2.521	2.240	2.447	10.573

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2024, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 3,18% der Basismieteinnahmen

² In 2017 ist \$ 1,0 Mio. aus der Aufstockung des Hypothekendarlehens berücksichtigt.

³ Beinhaltet Abschlusskosten des Hypothekendarlehens in 2024 von \$ 0,2 Mio.

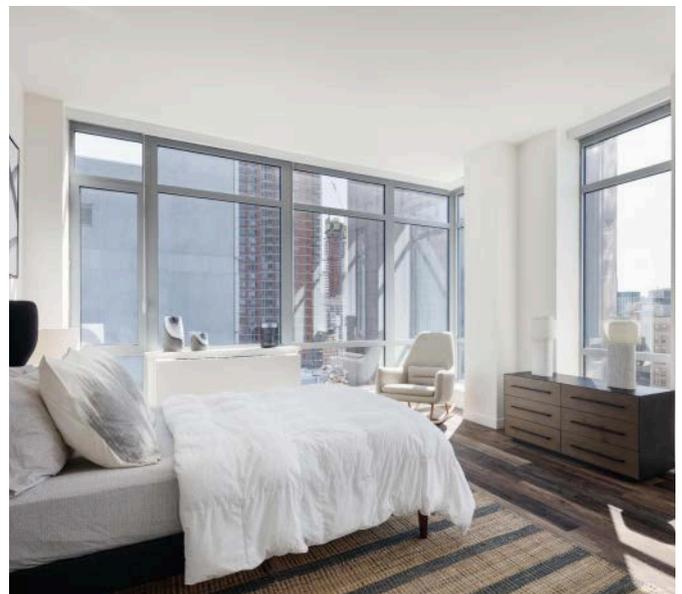
⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.1.1

⁵ Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 23,160 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 12,587 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 10,573 Mio. Nettomietüberschuss 2025

Verkaufshypothese Mietwohngebäude 88 Leonard Street am Ende des Jahres 2024 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2025	10.573	10.573	10.573
Verkauf zum Multiplikator	17,18	18,18	19,18
Bruttoverkaufspreis	181.660	192.233	202.806
abzgl. Verkaufsnebenkosten (7%)	-12.716	-13.456	-14.197
abzgl. Hypothekensaldo	-130.175	-130.175	-130.175
Nettoerlös Mietwohngebäude 88 Leonard Street (100%)	38.769	48.602	58.434
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29	38.769	48.602	58.434

Eigenkapital Mietwohngebäude 88 Leonard Street zum Verkaufszeitpunkt \$105.583



Der Vermietungsstand des Mietwohngebäudes 88 Leonard Street liegt unverändert bei 99%.

