

13.03.2024 | T 0221 3098-244

## Gesellschafterinformation

Sehr geehrte Damen und Herren,

der US-Immobilienmarkt ist durch den rasanten Anstieg der Zinsen in eine Krise geraten und steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Die Immobilienpreise in den USA sind signifikant zurückgegangen. Die amerikanische Zentralbank hat die Leitzinsen zuletzt im Juli 2023 auf 5,5% angehoben – den höchsten Stand seit 2007. Hohe Zinszahlungen belasten die Ergebnisse vieler Objekte und machen manche Investitionen unrentabel. Anschlussfinanzierungen können aufgrund stark gesunkener Verkehrswerte nicht mehr in gleicher Höhe abgeschlossen werden, teilweise finden Eigentümer überhaupt keine Fremdkapitalgeber mehr. Steht das Kapital für Darlehensrückzahlungen nicht zur Verfügung, kann dies dazu führen, dass die Bank das Objekt übernimmt und die Eigentümer ihr investiertes Kapital verlieren.

Das Transaktionsvolumen hat sich im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr mehr als halbiert. Eigentümer verschieben geplante Verkäufe, sofern diese nicht zwingend erforderlich sind, da sie mittelfristig wieder steigende Preise erwarten. Aus Bewirtschaftungssicht steht vor allem der US-amerikanische Büromarkt nach wie vor stark unter Druck. In vielen amerikanischen Metropolen ist das Angebot an verfügbaren Büroflächen groß. Zusätzlich werden vermehrt Flächen zur Untervermietung angeboten. Mietinteressenten befinden sich daher aktuell in

### Prognose

Ausschüttungen für die Jahre	in %	Gesamt
2016 bis 2018 (geleistet)	4,5%	13,5%
2019 bis 2023	0,0%	0,0%
2024 bis 2028 (erwartet)	0,0%	0,0%
Ausschüttungen gesamt		13,5%
Prognostizierte Verkaufsrückflüsse 2028	80,5%	80,5%
<b>Gesamtrückflüsse<sup>1</sup></b>		<b>94,0%</b>

<sup>1</sup> zzgl. geleisteter Anfänglicher Ausschüttung

### Der Inhalt in Kürze

Fondsprognose und Verkaufshypothese von 2024 auf 2028 verlängert, um von Markterholung und -stabilisierung zu profitieren

Keine Ausschüttungen bis Ende 2028 prognostiziert

Gesamtrückflüsse von 94% bis Ende 2028

Jamestown unterstützt den Fonds finanziell

einer sehr guten Verhandlungsposition und Mietvertragsabschlüsse können von den Eigentümern in der Regel nur mit hohen Zugeständnissen an die Mieter erzielt werden.

Stabiler präsentieren sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmendaten der USA. Die Arbeitslosenquote ist weiterhin sehr gering und die Konsumausgaben der privaten Haushalte steigen kontinuierlich. Die Inflation ist in den USA seit Sommer 2023 deutlich gesunken, ohne dass es zu einem massiven Rückgang des Wirtschaftswachstums oder gar zu einer Rezession gekommen ist. Vorbehaltlich der weiteren Entwicklung hat die amerikanische Zentralbank zuletzt erste Zinssenkungen in Aussicht gestellt. Sollte sich das Zinsniveau in den kommenden Monaten weiter stabilisieren, dürfte auch die Dynamik am Transaktionsmarkt wieder zunehmen und insgesamt zu mehr Stabilität auf dem US-Immobilienmarkt führen.

### Verlängerung der Jamestown 29 Fondsprognose bis 2028

Die Jamestown 29 Fondsprognose hat bislang einen Verkauf der Investitionsobjekte und die Auflösung des Fonds bis Ende 2024 unterstellt. Das Marktumfeld hat sich jedoch, wie oben beschrieben, seit der

## Jamestown 29 Kerndaten

Fondsemission : 10/2014 - 12/2015	<b>Barüberschüsse an Anleger geleistet:</b>
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.
Eigenkapitaleinlagen der Anleger: \$ 339.279.000	für 2016 bis 2018: 4,5% p.a.

## Immobilieninvestitionen (Stand: 31.12.2023 Angaben in Tsd. \$):

Investitionsobjekt	Vermietungsfläche in qm	Investitionsvolumen	Fondseigenkapital <sup>1</sup>	Fremdkapital	Zinskonditionen
Büroobjekt America's Square <sup>2</sup>	42.873	271.610	122.730	148.880	3,40% p.a. bis 08/2027
Shoppingcenter Village Commons	15.899	61.060	28.374	32.686	variabel, max. 5,56% p.a. bis 08/2024
Shoppingcenter Polo Club Shops	11.934	64.265	24.594	39.671	variabel, max. 6,37% p.a. bis 09/2024
Geschäftshaus Rialto <sup>3</sup>	12.722	75.239	28.039	47.200	derzeit ca. 6,3% p.a.
Bürokomplex Larkspur <sup>2</sup>	18.492	44.401	23.931	20.470	derzeit ca. 7,70% p.a. variabel bis 10/2025
Mietwohngebäude 88 Leonard Street	23.031	243.476	11.611	131.865	variabel, max. 3,06% p.a. bis 08/2024
Fondsebene		20.050		20.050	derzeit ca. 2,87% p.a. <sup>3</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>124.951</b>	<b>780.101</b>	<b>339.279</b>	<b>440.822</b>	

<sup>1</sup> Einschließlich Initialkosten

<sup>2</sup> Quadratmeter des Gesamtobjektes, ansonsten Werte gemäß der 47% Beteiligung

<sup>3</sup> Stand zum 29.02.2024

letzten Fondsprognose vom 07.12.2022 nochmals deutlich verschlechtert. Verkäufe sind aus Sicht von Jamestown derzeit nicht empfehlenswert und nur mit massiven Preisabschlägen möglich, sollte sich überhaupt ein Käufer finden. Damit der Fonds von der erwarteten Markterholung profitieren und die Rückflüsse erhöhen kann, sind der Verkauf der Investitionsobjekte und die Fondsauflösung erst zu einem späteren Zeitpunkt sinnvoll.

In der aktualisierten Verkaufshypothese wird bei einem Verkauf Ende 2028 ein Nettoverkaufserlös vor Steuern von 80% des investierten Eigenkapitals (bei einer Bandbreite von 67% bis 94%) prognostiziert. Zum Vergleich: Jamestown geht bei einem Verkauf der Investitionsobjekte bis Ende 2024 von Nettoverkaufserlösen vor Steuern von rund 30% des investierten Eigenkapitals aus. Hintergrund sind vor allem niedrigere Verkaufsmultiplikatoren als Folge des starken Zinsanstiegs.

Die Bewirtschaftung der Investitionsobjekte bleibt insgesamt herausfordernd. Vermietungen sind mit hohen Zugeständnissen an die Mieter verbunden, und insbesondere bei Büroflächen zögern die

Unternehmen, langfristige Mietverträge abzuschließen. Die Erwartungen der Mieter an Investitionen in die Flächenherrichtung durch den Vermieter sind weiter gestiegen und entsprechende Maßnahmen belasten die Ergebnisse des Fonds. Zusätzlich ist trotz positiver Anzeichen nicht davon auszugehen, dass das Zinsniveau in der gleichen Geschwindigkeit sinken wird, wie es in den letzten knapp zwei Jahren gestiegen ist. In den nächsten drei Jahren laufen bei allen Fondsobjekten die Fremdfinanzierungen aus. Anschlussfinanzierungen können voraussichtlich nur zu wesentlich schlechteren Konditionen und gegebenenfalls in geringerer Höhe abgeschlossen werden. Jamestown muss für jeden Einzelfall prüfen, ob Teilrückzahlungen wirtschaftlich sinnvoll sind und ob der Fonds die erforderliche Liquidität aufbringen kann. Eine Möglichkeit, Liquidität zu schaffen, ist beispielsweise der Verkauf eines der Shoppingcenter, weil deren Investitionsstrategie größtenteils abgeschlossen ist. Zudem zeichnen sich die Shoppingcenter trotz der Krise durch eine sehr hohe Wertbeständigkeit aus. Die Verwertung eines Objektes durch die Bank würde den Verlust des anteilig investierten Fondseigenkapitals bedeuten und sich entsprechend negativ auf die Gesamtrückflüsse auswirken.

Aufgrund der gesunkenen Verkehrswerte fallen die an Jamestown gezahlten Vergütungen geringer aus, was sich positiv auf die Fondsliquidität auswirkt. Insgesamt bleibt die Liquiditätssituation des Fonds jedoch angespannt. Gemäß der aktualisierten Fondsprognose ist der Fonds bis 2028 nicht in der Lage, die jährliche Ausschüttung zu leisten. Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 94% (bei einer Bandbreite von 80% bis 108%).

### **Unterstützung von Jamestown für den Fonds**

Jamestown unterstützt den Fonds mit zwei Maßnahmen aktiv finanziell und trägt so zur Stabilisierung des Fonds zu Gunsten der Anleger bei. Aufgrund der stark gesunkenen Bewertung des Geschäftshauses Rialto in San Francisco war die finanzierende Bank nicht mehr bereit, einer Anschlussfinanzierung zuzustimmen. Jamestown ist von der Qualität der Immobilie überzeugt und konnte mit der Bank verhandeln, das Darlehen in Höhe von \$ 58,3 Mio. durch eine Zahlung von \$ 45,0 Mio. vollständig abzulösen und damit die Verwertung der Fondsimmobilie durch die Bank verhindern. Gleichzeitig konnte Jamestown 29 die Beteiligungsquote am Objekt von bislang 47% auf 100% erhöhen. Weitere Informationen sind der Objektbeschreibung ab Seite 4 zu entnehmen. Zuletzt wurde in der Gesellschafterinformation vom 07.12.2022 angekündigt, dass die Erhöhung der Jamestown Kreditlinie aufgrund des stark gestiegenen Zinsniveaus wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll ist. Als Beitrag zur Stabilisierung des Fonds reduziert Jamestown den Zinssatz für den bis September 2023 in Anspruch genommenen Kreditbetrag in Höhe von \$16,0 Mio. von SOFR + 1% (aktuell rund 6,3% p.a.) auf den Festzinssatz von 2% p.a. Diese Regelung gilt rückwirkend ab dem 30.06.2022, so dass Jamestown die zu viel vereinnahmten Zinsen an den Fonds zurückgezahlt hat. Für die darüberhinausgehende Inanspruchnahme der Kreditlinie gilt der bisherige Zinssatz von SOFR + 1% p.a.

Jamestown ist sich bewusst, dass die längere Halte-dauer und die ausbleibenden Ausschüttungen für alle Anleger des Fonds Jamestown 29 sehr unbefriedigend sind. Dementsprechend hat Jamestown

die Vor- und Nachteile sorgfältig abgewogen und zur langfristigen Wahrung der Vermögenswerte und Investitionen der Anleger über die Verlängerung der Fondsprognose entschieden. Alle Objekte zeichnen sich durch zentrale und sehr gute Lagen in wichtigen Metropolregionen der USA aus. Jamestown ist von der Objektqualität überzeugt und geht davon aus, dass der Fonds von Wertsteigerungen der Immobilien profitieren wird, sobald sich die Märkte wieder positiv entwickeln.

### **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% (Dezember 2022: 88%). Im März 2024 gibt der größte Mieter, die Rechtsanwaltskanzlei Jones Day, plangemäß drei Stockwerke in einem der beiden Gebäude zurück. Dadurch sinkt der Vermietungsstand auf 76%. Jamestown konnte kürzlich zwei neue Mietverträge über zusammen rund 3.000 qm (7% der Gesamtmietfläche) abschließen. Für die Anmietung von weiteren rund 1.100 qm (3% der Gesamtmietfläche) befindet sich Jamestown mit einem Mietinteressenten in fortgeschrittenen Gesprächen und ist zuversichtlich, diesen Vertrag in den nächsten Wochen abschließen zu können. Um die Attraktivität des Objektes für Bestandsmieter und Interessenten zu erhöhen, sollen die bestehenden Angebote für Mieter ausgebaut und optimiert werden. Die bestehende Kantine soll mit einem vollwertigen Restaurant ergänzt werden, das Fitnessstudio innerhalb des Gebäudes umziehen und eine Kaffeebar das Atrium aufwerten. Aufgrund der aktuellen Marktsituation wird der kapitalintensive Ausbau des Penthouses vorerst nicht weiterverfolgt. 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%)**

Im Mietwohngebäude 88 Leonard Street liegt der Vermietungsstand unverändert bei 97%. Viele Mieter

verlängern weiterhin ihre Mietverträge, wodurch Mietsteigerungen aufgrund der Mietpreisregulierung begrenzt werden. Die Nachbarschaft ist sehr beliebt und nur für größere Wohneinheiten sind Zugeständnisse in Form von mietfreien Zeiten erforderlich. Die Vermietung der größten Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss gestaltet sich schwieriger, weil im Teilmärkte ein großes Angebot an vergleichbaren Flächen besteht. Daher beabsichtigt Jamestown die Fläche in kleinere Einheiten aufzuteilen und steht für eine erste Teilfläche in fortgeschrittenen Gesprächen mit einem Einzelhändler. Im August 2024 läuft das aktuelle Darlehen in Höhe von \$ 130,2 Mio. aus. Prognosegemäß geht Jamestown von einer Anschlussfinanzierung in unveränderter Höhe bei allerdings deutlich höheren Zinsen aus. Es ist aber nicht auszuschließen, dass die Bank in den Verhandlungen über die Anschlussfinanzierung eine komplette oder teilweise Rückführung des Darlehens fordern wird, die anderweitig finanziert werden müsste.

### **Zwei Shoppingcenter in Südflorida (Anteil: 16%)**

Die Bewirtschaftung der Shoppingcenter Polo Club Shops und Village Commons in Südflorida verläuft weiterhin sehr positiv. Erfreulich ist auch, dass die Shoppingcenter bisher sehr wertbeständig durch die Krise gekommen sind, was sich unter anderem positiv auf die in diesem Jahr anstehenden Anschlussfinanzierungen auswirken dürfte.

Der Vermietungsstand des Shoppingcenters Polo Club Shops liegt aktuell bei 96% (Dezember 2022: 95%). Der neue Publix Supermarkt hat nachhaltig zu höheren Besucherzahlen geführt. Zuletzt sind rund 16% mehr Besucher gekommen als im Vorjahr. Dies führt auch zu einer höheren Nachfrage nach Mietflächen und steigenden Mieten. Im Jahr 2023 wurden Mietverträge über insgesamt rund 2.640 qm (rund 21% der Gesamtfläche) neu abgeschlossen oder verlängert. Die Konditionen entsprechen dem Budget oder liegen darüber. Mit dem Umbau des Publix Supermarktes und der Fertigstellung von zwei kleineren Neubauten sind alle größeren Maßnahmen bei dem Investitionsobjekt abgeschlossen. Im September 2023 wurde das Bankdarlehen wie geplant um ein Jahr verlängert. Anschließend kann es erneut

um ein weiteres Jahr, bis spätestens 2025, verlängert werden. Zudem wurde das Darlehen um \$ 4,3 Mio. erhöht. Die zusätzliche Liquidität steht dem Fonds zur Finanzierung von Investitionen bei anderen Objekten zur Verfügung.

Der Vermietungsstand des Shoppingcenters Village Commons liegt bei 96% (Dezember 2022: 95%). Die Besucherzahlen und Verkaufsumsätze des Shoppingcenters entwickeln sich positiv. In der zweiten Jahreshälfte 2023 wurden Mietverträge über rund 800 qm (rund 5% der Gesamtfläche) zu budgetierten oder besseren Konditionen neu abgeschlossen oder verlängert. Die Installation von mehreren Ladesäulen für Elektroautos kann aufgrund nicht erteilter Genehmigungen vorerst nicht weiterverfolgt werden.

### **Zwei Büroobjekte im Großraum San Francisco (Anteil: 15%)**

Der Vermietungsstand des Geschäftshauses Rialto liegt unverändert bei 62%. Wie in der letzten Gesellschafterinformation mitgeteilt, ist der Verkehrswert des Objektes seit Ende 2022 besonders deutlich zurückgegangen, da der Büromarkt in San Francisco insgesamt sehr stark von der aktuellen Marktlage betroffen ist. Diese Entwicklung hatte auch Auswirkungen auf die Finanzierung. Im März 2023 ist die bei Ankauf abgeschlossene Finanzierung ausgelaufen und die Refinanzierung war aufgrund des stark gesunkenen Verkehrswertes nicht möglich. Ungeachtet des aktuellen Rückgangs des Verkehrswertes ist Jamestown von der Qualität und dem Wertaufholungspotenzial der Immobilie überzeugt. Daher hatte die Sicherung der Investition und die Verhinderung des Verlustes des Objektes aufgrund einer Verwertung durch die Bank für Jamestown höchste Priorität. Jamestown konnte sich bei Darlehensfälligkeit mit der Bank zunächst auf die Aufschiebung der Rückzahlung der Restschuld von \$ 58,3 Mio. verständigen und hat seitdem intensive Gespräche zur Ablösung der Restschuld mit einem Abschlag geführt. Im Ergebnis ist es gelungen, sich auf eine Rückzahlung von \$ 45,0 Mio. zu einigen. Auf den Restbetrag von \$ 13,3 Mio. verzichtet die Bank. Da der Fonds Jamestown 29 nicht über ausreichend Liquidität verfügt, um die Ablösung des Darlehens zu finanzieren, wurde dem Fonds von

Jamestown ein zinsgünstiges Darlehen in Höhe von \$ 47,2 Mio. zur Verfügung gestellt. Die zusätzlichen \$ 2,2 Mio. werden zur Deckung ausstehender Kosten verwendet, die im Wesentlichen die Herrichtung von Flächen betreffen. Das Darlehen läuft bis 31.12.2026 und ist mit SOFR + 1% p.a. (aktuell rund 6,3% p.a.) verzinst. Das Investitionsobjekt wurde in einem Joint Venture zusammen mit Jamestown Premier, einem Fonds für institutionelle Anleger, angekauft. Der Joint Venture-Partner hat die erforderlichen Mittel für die anteilige Ablösezahlung gemäß seiner Beteiligung nicht aufgebracht. Jamestown 29 hat den gesamten Anteil des Joint Venture-Partners für einen symbolischen Kaufpreis von \$ 1 übernehmen können. Dem Partner wurde lediglich eine geringe Gewinnbeteiligung bei Erreichen einer bestimmten Schwelle im Falle des Verkaufs zugesprochen. Durch die Erhöhung der Beteiligungsquote von 47% auf 100% kann der Fonds im Vergleich zur bisherigen Joint Venture-Struktur überproportional von möglichen zukünftigen Wertsteigerungen profitieren.

Der Vermietungsstand des Bürokomplexes Larkspur liegt unverändert bei 95%. Die Nachfrage nach Mietflächen ist seit dem Sommer 2023 abgekühlt. Allerdings haben zwei bestehende Mieter Interesse an zusätzlichen Flächen im Objekt angemeldet. Im Jahr 2023 wurden Mietverträge über rund 4.600 qm (rund 25% der Gesamtfläche) abgeschlossen. Bis Ende 2024 läuft rund ein Drittel der bestehenden Mietverträge aus. Bestehende Mieter in älteren Flächen erwarten zur Verlängerung ihrer Mietverträge umfangreiche Vermietungsaufwendungen durch den Eigentümer. An dem Bürokomplex Larkspur ist Jamestown 29 mit einem Anteil von 47% beteiligt.

### Aktualisierung der Anlagebedingungen

Am 15.12.2023 wurden die Anlagebedingungen des Fonds in einem Punkt aktualisiert und an die gültige gesetzliche Vorgabe angeglichen. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Fonds 2014 war die Fremdmittelaufnahme gemäß § 263 KAGB (alte Fassung) auf 60% der Bruttovermögenswerte der Beteiligungsgesellschaft begrenzt. Dieser Paragraf wurde 2016 neu gefasst und beschränkt die Fremdmittelaufnahme

seitdem auf 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals zzgl. des noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft. Die bisherige Anlagegrenze bestand bei Jamestown 29 zusätzlich als vertragliche Grenze weiter. Durch die Aktualisierung der Anlagebedingungen des Fonds wird die vertragliche Grenze nun aufgehoben. Ab dem 15.12.2023 gilt nur noch die gesetzliche Anlagegrenze. Die Aktualisierung der Verkaufsunterlagen und die aktualisierten Anlagebedingungen sind auf der Homepage veröffentlicht.

### Zweitmarkt

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an Jamestown 29 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Im Jahr 2023 wurden Anteile an Jamestown 29 von insgesamt \$ 824.000 in einer Bandbreite von rund 50% bis 70% 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](mailto:zweitmarkt@jamestown.de) wenden. Zu gelisteten Geboten und sich daraus ergebenden Preisen darf Jamestown keine Aussage treffen.

Die nächste Gesellschafterinformation erhalten Sie im zweiten Quartal 2024.

Mit freundlichen Grüßen  
Jamestown US-Immobilien GmbH



Fabian Spindler



Jan Kuhn

## Anhang zur Gesellschafterinformation vom 13.03.2024 (Seite 6-14)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die Jamestown 29 Fondsprognose und Verkaufshypothese aus der Gesellschafterinformation vom 07.12.2022. Diese Werte werden in 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 9 bis 14. Für die Jahre 2016 bis Juni 2023 ist das bereits erzielte Ergebnis berücksichtigt. Ab Juli 2023 und für die Folgejahre sind die prognostizierten Barüberschüsse für die sechs Investitionsobjekte auf Basis abgeschlossener Mietverträge sowie kalkulierter Anschlussvermietungen, derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert und bis 2028 ergänzt worden. Für 2019 bis 2022 wurden die Ausschüttungen von 4,5% p.a. an die Anleger

nicht ausgezahlt. Wie zu Beginn dieses Schreibens erläutert, wird auch für 2023 und die Folgejahre derzeit nicht mit einer Ausschüttung an die Anleger gerechnet.

Die aktuelle Prognose unterstellt Objektinvestitionen zwischen 2024 und 2028 von rund \$ 109,0 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 (\$ 75,0 Mio.), den Bürokomplex Larkspur (\$ 15,8 Mio.), das Geschäftshaus Rialto (\$ 8,0 Mio.), das Mietwohngebäude 88 Leonard Street (\$ 5,0 Mio.), das Shoppingcenter Village Commons (\$ 2,7 Mio.), und das Shoppingcenter Polo Club Shops (\$ 2,5 Mio.). Diese Aufwendungen werden in der Fondsprognose im Wesentlichen aus der Erhöhung der Objektfinanzierung bei America's Square in Höhe von insgesamt \$ 50,0 Mio. sowie aus den Barüberschüssen der Investitionsobjekte finanziert. Zeitliche Verschiebungen bei Investitionen und Barüberschüssen werden über die Jamestown Kreditlinie zwischenfinanziert. Die Kreditlinie ist in

### Jamestown 29 Fondsprognose (alle Beträge in Tsd. \$)

1. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften <sup>1</sup>	2016 - 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis						
1.1 Büroobjekt America's Square	16.982	9.584	2.533	2.596	-5.033	-2.366	-2.726	-4.904	-4.959
1.2 Shoppingcenter Village Commons	-4.139	462	1.133	-1.387	-117	326	711	1.440	1.666
1.3 Shoppingcenter Polo Club Shops	-1.656	-4.106	-920	3.294	-459	799	1.215	1.364	1.581
1.4 Geschäftshaus Rialto	8.167	-635	-1.824	-6.314	-2.726	1.526	2.460	2.238	4.790
1.5 Bürokomplex Larkspur	3.713	-1.094	-1.714	467	167	58	2.395	470	1.555
1.6 Mietwohngebäude 88 Leonard Street	17.709	552	3.737	2.941	-353	511	2.435	2.569	2.309
<b>1.7 Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften, gesamt</b>	<b>40.776</b>	<b>4.763</b>	<b>2.945</b>	<b>1.597</b>	<b>-8.521</b>	<b>854</b>	<b>6.490</b>	<b>3.177</b>	<b>6.942</b>
2. Kapitaldienst Fondsebene <sup>2</sup>	13.146	-97	1.735	4.046	5.424	1.045	-4.582	-861	-4.411
3. Vergütungen Fondsebene <sup>3</sup>	-12.947	-2.743	-2.348	-2.183	-1.762	-1.718	-1.757	-1.854	-2.012
<b>4. Barüberschuss zur Verteilung</b>	<b>40.975</b>	<b>1.923</b>	<b>2.332</b>	<b>3.460</b>	<b>-4.859</b>	<b>181</b>	<b>151</b>	<b>462</b>	<b>519</b>
5. Barüberschuss an Anleger	45.624	0	0	0	0	0	0	0	0
Barüberschuss in %	13,5%	0	0	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	-4.649	1.923	2.332	3.460	-4.859	181	151	462	519
<b>7. Liquiditätsreserve kumuliert, Ende 2015: \$ 2,8 Mio.</b>	<b>-1.818</b>	<b>105</b>	<b>2.437</b>	<b>5.897</b>	<b>1.038</b>	<b>1.219</b>	<b>1.370</b>	<b>1.832</b>	<b>2.351</b>

<sup>1</sup> Der Barüberschuss ergibt sich aus dem Nettomietüberschuss abzgl. Kosten für Vermietung, Instandhaltung, Fremdkapital und Gebühren (Seite 9-14)

<sup>2</sup> Saldo aus Mittelaufnahme der Kreditlinie und Zinsaufwendungen; Kreditbetrag Ende 2028 von \$ 21,0 Mio.; beinhaltet die Rückerstattung von bereits vereinnahmten Zinsen der Jamestown Kreditlinie im Jahr 2023

<sup>3</sup> Vergütungen an KVG, Komplementärin und Verwahrstelle gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.1, 7.2 und 7.3

der Zeile „2. Kapitaldienst Fondsebene“ der Fondsprognose erfasst.

Für das Shoppingcenter Polo Club Shops wurde das Darlehen im September 2023 plangemäß erhöht und um ein Jahr bis September 2024 verlängert. Das Darlehen kann entsprechend der vertraglichen Regelungen ein weiteres Jahr bis September 2025 verlängert werden. Bis 2028 laufen die bestehenden Finanzierungen für weitere Objekte aus. Jamestown unterstellt in der aktualisierten Fondsprognose, dass alle Darlehen in gleicher Höhe refinanziert werden können. Gegebenenfalls sind Teilrückzahlungen nötig, wie im vorderen Teil der Gesellschafterinformation erläutert. Für die Anschlussfinanzierungen wurden in der Fondsprognose Zinssätze von 6,0% p.a. und 6,25% p.a. angenommen.

### Erläuterungen zur Jamestown 29 Verkaufshypothese

Die Jamestown 29 Verkaufshypothese ergibt sich aus den Verkaufshypothesen der sechs Investitionsobjekte gemäß den Seiten 9 bis 14.

Zur vereinfachten Darstellung unterstellt die Jamestown 29 Verkaufshypothese, dass alle sechs Investitionsobjekte zum gleichen Zeitpunkt, Ende des Jahres 2028, 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 2029. Für die Investitionsobjekte werden in drei Verkaufsvarianten die Auswirkungen verschiedener Verkaufsmultiplikatoren simuliert. Wie zu Beginn dieser Gesellschafterinformation erläutert, wird eine Stabilisierung des Marktes und eine Erholung der Verkaufspreise bis 2028 erwartet. Die Verkaufsmultiplikatoren wurden für das Büroobjekt America's Square in Washington, D.C. von 19,05 auf 16,67, für das Mietwohngebäude 88 Leonard Street in New York von 18,18 auf 14,81 und für den Bürokomplex Larkspur nördlich von San Francisco von 16,67 auf 16,00 reduziert. Für die übrigen Investitionsobjekte sind die Verkaufsmultiplikatoren unverändert zur letzten Gesellschafterinformation übernommen. Für die zwei Shoppingcenter Village Commons und Polo Club Shops in Florida sowie das Geschäftshaus Rialto in San Francisco wurde ein Multiplikator von jeweils 16,67 angewendet.

Die im Jahr 2029 für Anschlussvermietungen unterstellten Vermietungsaufwendungen werden bei den einzelnen Investitionsobjekten in der Verkaufshypothese vom Bruttoverkaufspreis abgezogen. Nach Abzug von Verkaufsnebenkosten und Fremdfinanzierung auf Objektebene ergibt sich für jedes Investitionsobjekt der Nettoerlös für Jamestown 29. Das Fremdkapital auf Fondsebene ist in der Verkaufshypothese in der Zeile „Kapitaldienst auf Fondsebene“ erfasst. Das neue Darlehen zur Ablösung der

#### Jamestown 29-Verkaufshypothese Ende 2028 - PROGNOSE (alle Beträge in Tsd. \$)

Verkauf gemäß Prognose des jeweiligen Investitionsobjektes	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29</b>			
Büroobjekt America's Square	49.411	63.964	78.517
Shoppingcenter Village Commons	36.630	40.958	45.289
Shoppingcenter Polo Club Shops	31.916	36.486	41.056
Geschäftshaus Rialto	62.315	69.963	77.611
Bürokomplex Larkspur	53.450	58.389	63.327
Mietwohngebäude 88 Leonard Street	11.619	21.882	32.147
Fondsliquidität im Jahr 2028	2.351	2.351	2.351
Kapitaldienst auf Fondsebene	-21.000	-21.000	-21.000
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29, gesamt</b>	<b>226.692</b>	<b>272.993</b>	<b>319.298</b>
Nettoerlös Anleger	226.692	272.993	319.298
Investiertes Eigenkapital	339.279	339.279	339.279
<b>Nettoerlös auf das investierte Eigenkapital</b>	<b>67%</b>	<b>80%</b>	<b>94%</b>

Altfinanzierung des Geschäftshauses Rialto und Deckung ausstehender Kosten in Höhe von \$ 47,2 Mio. ist auf Fondsebene aufgenommen worden. Aufgrund des konkreten Bezugs zur Immobilie erfolgt der Ausweis in der Fondsprognose jedoch abweichend auf Objektebene und wird in der Verkaufshypothese Ende 2028 in Abzug gebracht.

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 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 2028 in der mittleren Variante zu einem prognostizierten Rückfluss an die Anleger vor Steuern von 80%, 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 67% und 94% hinausgehen.





## Einnahmen- und Ausgabenprognose Büroobjekt America's Square

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2016 - 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 <sup>5</sup>
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis							
1.1 Basismieteinnahmen	131.315	26.517	23.740	23.204	30.077	31.136	31.205	31.843	32.380	40.360
1.2 Mietausfall/ Leerstand <sup>1</sup>	-6.105	-1.402	-2.210	-973	-14.621	-15.755	-13.462	-11.533	-8.216	-5.802
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	67.738	14.028	14.505	14.046	8.831	8.967	10.176	11.577	14.174	16.358
<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>192.948</b>	<b>39.143</b>	<b>36.035</b>	<b>36.277</b>	<b>24.287</b>	<b>24.348</b>	<b>27.919</b>	<b>31.887</b>	<b>38.338</b>	<b>50.916</b>
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-82.014	-16.673	-16.207	-15.861	-15.526	-15.979	-16.515	-17.073	-17.695	-18.306
3. Nettomietüberschuss	110.934	22.470	19.828	20.416	8.761	8.369	11.404	14.814	20.643	32.610
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-16.389	-1.483	-23.186	-2.593	-19.020	-19.826	-22.344	-6.475	-7.292	0
5. Kapitaldienst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.1 Fremdmittelaufnahme/-rückzahlung <sup>2</sup>	0	16.637	22.069	988	11.985	19.263	18.997	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen <sup>3</sup>	-43.958	-14.188	-10.258	-11.245	-11.284	-11.620	-12.564	-17.402	-22.448	0
6. Barüberschuss Büroobjekt America's Square (100%)	50.587	23.436	8.453	7.566	-9.558	-3.814	-4.507	-9.063	-9.097	0
7. 47% Anteil Jamestown 29	23.775	11.015	3.972	3.556	-4.492	-1.793	-2.118	-4.259	-4.276	0
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung <sup>4</sup>	-6.794	-1.431	-1.439	-960	-541	-573	-608	-645	-683	0
<b>10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>16.982</b>	<b>9.584</b>	<b>2.533</b>	<b>2.596</b>	<b>-5.033</b>	<b>-2.366</b>	<b>-2.726</b>	<b>-4.904</b>	<b>-4.959</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2028, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 40,59% der Basismieteinnahmen

<sup>2</sup> Einschließlich zusätzlicher Fremdmittel aus der Erhöhung des Darlehens 2021 bis 2026 von insgesamt \$ 89,9 Mio.

<sup>3</sup> Beinhaltet Abschlusskosten des Darlehens 2021 sowie der Refinanzierung 2027 von insgesamt \$ 6,7 Mio., kalkulierter Zinssatz für die Anschlussfinanzierung beträgt 6% p.a.

<sup>4</sup> Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.11.1

<sup>5</sup> Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 50,916 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 18,306 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 32,610 Mio. Nettomietüberschuss 2029

## Verkaufshypothese Büroobjekt America's Square am Ende des Jahres 2028 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2029	32.610	32.610	32.610
Verkauf zum Multiplikator	15,67	16,67	17,67
Bruttoverkaufspreis <sup>1</sup>	498.869	531.480	564.090
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5,05%)	-25.800	-27.447	-29.094
abzgl. ausstehendes Darlehen	-367.939	-367.939	-367.939
<b>Nettoerlös Büroobjekt America's Square (100%)</b>	<b>105.130</b>	<b>136.094</b>	<b>167.057</b>
Nettoerlös Anteil Jamestown 29 am Büroobjekt America's Square (47%)	49.411	63.964	78.517
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29</b>	<b>49.411</b>	<b>63.964</b>	<b>78.517</b>

Eigenkapital America's Square zum Verkaufszeitpunkt \$ 116.103

<sup>1</sup> Abzüglich vom Käufer zu übernehmende Vermietungsaufwendungen (\$ 12,023 Mio.)



Das Büroobjekt America's Square liegt in Sichtweite zum Capitol.



## Einnahmen- und Ausgabenprognose Shoppingcenter Village Commons

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2016 - 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 <sup>5</sup>
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis							
1.1 Basismieteinnahmen	15.902	3.405	3.585	3.979	4.495	4.362	4.486	4.701	4.892	5.007
1.2 Mietausfall/ Leerstand <sup>1</sup>	-185	221	10	-372	-499	-304	-361	-404	-442	-500
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	7.194	1.911	2.097	2.171	2.857	3.036	3.009	3.117	3.294	3.397
<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>22.911</b>	<b>5.537</b>	<b>5.692</b>	<b>5.778</b>	<b>6.853</b>	<b>7.094</b>	<b>7.134</b>	<b>7.414</b>	<b>7.744</b>	<b>7.904</b>
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-11.521	-2.307	-2.506	-2.693	-2.922	-3.009	-3.095	-3.188	-3.283	-3.378
3. Nettomietüberschuss	11.390	3.230	3.186	3.085	3.931	4.085	4.039	4.226	4.461	4.526
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-6.844	-889	-393	-1.610	-1.345	-440	-172	-352	-349	0
5. Entnahme Reservekonto/ Rücklage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Kapitaldienst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.1 Fremdmittelaufnahme/-rückzahlung <sup>2</sup>	-1.059	0	0	0	-259	-776	-422	0	0	0
6.2 Fremdmittelzinsen <sup>3</sup>	-6.150	-1.534	-1.273	-2.395	-1.971	-2.072	-2.271	-1.977	-1.982	0
7. Asset Managementvergütung <sup>4</sup>	-1.476	-345	-387	-467	-473	-471	-463	-457	-464	0
<b>8. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>-4.139</b>	<b>462</b>	<b>1.133</b>	<b>-1.387</b>	<b>-117</b>	<b>326</b>	<b>711</b>	<b>1.440</b>	<b>1.666</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2028, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 8,76% der Basismieteinnahmen

<sup>2</sup> Ab 2024 wird ein Teil des Darlehens bis zum Laufzeitende 2026 getilgt

<sup>3</sup> Beinhaltet Abschlusskosten des Darlehens 2021 und 2026 von insgesamt \$ 0,9 Mio., kalkulierter Zinssatz für die Anschlussfinanzierung beträgt 6,25% p.a.

<sup>4</sup> Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.11.1

<sup>5</sup> Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 7,904 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 3,378 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 4,526 Mio. Nettomietüberschuss 2029

## Verkaufshypothese Shoppingcenter Village Commons am Ende des Jahres 2028 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2029	4.526	4.526	4.526
Verkauf zum Multiplikator	15,67	16,67	17,67
Bruttoverkaufspreis	70.912	75.438	79.965
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,35%)	-3.084	-3.282	-3.478
abzgl. ausstehendes Darlehen	-31.198	-31.198	-31.198
<b>Nettoerlös Shoppingcenter Village Commons (100%)</b>	<b>36.630</b>	<b>40.958</b>	<b>45.289</b>
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29</b>	<b>36.630</b>	<b>40.958</b>	<b>45.289</b>

Eigenkapital Village Commons zum Verkaufszeitpunkt \$ 26.842



Die Besucherzahlen und Verkaufsumsätze bei dem Shoppingcenter Village Commons entwickeln sich weiterhin positiv.

## Einnahmen- und Ausgabenprognose Shoppingcenter Polo Club Shops

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2016 - 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 <sup>5</sup>
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis							
1.1 Basismieteinnahmen	12.935	2.388	3.233	3.866	4.553	4.662	4.801	4.961	5.066	5.271
1.2 Mietausfall/ Leerstand <sup>1</sup>	-399	-82	35	-208	-294	-169	-222	-269	-243	-354
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	6.716	1.140	1.424	1.682	2.337	2.491	2.520	2.553	2.618	2.615
<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>19.252</b>	<b>3.446</b>	<b>4.692</b>	<b>5.340</b>	<b>6.596</b>	<b>6.984</b>	<b>7.099</b>	<b>7.245</b>	<b>7.441</b>	<b>7.532</b>
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-9.214	-1.273	-1.757	-2.175	-2.408	-2.458	-2.529	-2.602	-2.678	-2.755
3. Nettomietüberschuss	10.038	2.173	2.935	3.165	4.188	4.526	4.570	4.643	4.763	4.777
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-5.167	-9.704	-3.113	-1.243	-1.265	-367	-433	-313	-153	0
5. Entnahme Reservekonto/ Rücklage	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Kapitaldienst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.1 Fremdmittelaufnahme/-rückzahlung <sup>2</sup>	0	4.734	852	4.345	0	0	0	0	0	0
6.2 Fremdmittelzinsen <sup>3</sup>	-5.649	-958	-1.193	-2.514	-2.966	-2.947	-2.514	-2.514	-2.620	0
7. Asset Managementvergütung <sup>4</sup>	-1.378	-351	-401	-459	-416	-413	-408	-452	-409	0
<b>8. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>-1.656</b>	<b>-4.106</b>	<b>-920</b>	<b>3.294</b>	<b>-459</b>	<b>799</b>	<b>1.215</b>	<b>1.364</b>	<b>1.581</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2028, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 4,98% der Basismieteinnahmen

<sup>2</sup> Einschließlich Erhöhung des Darlehens 2021 bis 2023 um insgesamt \$ 9,9 Mio.

<sup>3</sup> Beinhaltet Abschlusskosten des Darlehens für die Refinanzierung 2020 und 2025, für die einjährigen Verlängerungen 2021 bis 2024 sowie für Verlängerung bis zum Jahresende 2028 von insgesamt \$ 2,7 Mio., kalkulierter Zinssatz für die Anschlussfinanzierung beträgt 6,25% p.a

<sup>4</sup> Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.1.1.1

<sup>5</sup> Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 7,532 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 2,755 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 4,777 Mio. Nettomietüberschuss 2029

## Verkaufshypothese Shoppingcenter Polo Club Shops am Ende des Jahres 2028 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2029	4.777	4.777	4.777
Verkauf zum Multiplikator	15,67	16,67	17,67
Bruttoverkaufspreis	74.843	79.620	84.398
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,35%)	-3.256	-3.463	-3.671
abzgl. ausstehendes Darlehen	-39.671	-39.671	-39.671
<b>Nettoerlös Shoppingcenter Polo Club Shops (100%)</b>	<b>31.916</b>	<b>36.486</b>	<b>41.056</b>
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29</b>	<b>31.916</b>	<b>36.486</b>	<b>41.056</b>

Eigenkapital Polo Club Shops zum Verkaufszeitpunkt \$ 23.266



Bei dem Shoppingcenter Polo Club Shops sind mit der Eröffnung des Publix Supermarktes alle größeren Maßnahmen abgeschlossen.

## Einnahmen- und Ausgabenprognose Geschäftshaus Rialto

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2016 - 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 <sup>6</sup>
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis							
1.1 Basismieteinnahmen	34.700	7.262	6.141	7.309	10.397	10.633	10.942	11.243	11.561	11.886
1.2 Mietausfall/ Leerstand <sup>1</sup>	-249	-2.095	-651	-3.416	-3.752	-2.390	-954	-491	-282	-280
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	16.789	3.526	1.336	744	605	615	715	995	1.131	1.195
<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>51.240</b>	<b>8.693</b>	<b>6.826</b>	<b>4.637</b>	<b>7.250</b>	<b>8.858</b>	<b>10.703</b>	<b>11.747</b>	<b>12.410</b>	<b>12.801</b>
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-18.625	-4.054	-3.808	-3.793	-3.745	-3.879	-4.019	-4.174	-4.266	-4.373
3. Nettomietüberschuss	32.615	4.639	3.018	844	3.505	4.979	6.684	7.573	8.144	8.428
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-6.636	-2.778	-3.534	-10.751	-3.144	-720	-1.488	-2.424	-180	0
5. Kapitaldienst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.1 Fremdmittelaufnahme/-rückzahlung <sup>2</sup>	0	-652	-925	-239	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen <sup>3</sup>	-8.989	-1.740	-1.677	-2.860	-2.939	-2.519	-2.426	-2.462	-2.524	0
6. Barüberschuss Geschäftshaus Rialto (100%)	16.990	-531	-3.118	-13.006	-2.578	1.740	2.770	2.687	5.440	0
7. Anteil Jamestown 29 <sup>4</sup>	7.986	-249	-1.465	-6.113	-2.578	1.740	2.770	2.687	5.440	0
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklage	1.910	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung <sup>5</sup>	-1.730	-386	-359	-201	-148	-214	-310	-449	-650	0
<b>10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>8.167</b>	<b>-635</b>	<b>-1.824</b>	<b>-6.314</b>	<b>-2.726</b>	<b>1.526</b>	<b>2.460</b>	<b>2.238</b>	<b>4.790</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2028, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 14,37% der Basismieteinnahmen

<sup>2</sup> Ab 2021 wurde ein Teil des Darlehens bis zum Laufzeitende 2023 getilgt. Anschließend wurde das bestehende Darlehen auf Objektebene mit einem ausstehenden Kreditbetrag von \$ 58,3 Mio. durch eine Abschlagszahlung von \$ 45 Mio. vollständig abgelöst

<sup>3</sup> Beinhaltet Abschlusskosten des Darlehens 2016 von insgesamt \$ 0,6 Mio., Zinssatz für das neue Darlehen von \$ 47,2 Mio. ab 2024 beträgt SOFR + 1% p.a. (aktuell rund 6,3% p.a.)

<sup>4</sup> Auf Jamestown 29 entfallen gemäß Joint Venture-Vereinbarung 47% der Barüberschüsse bis einschließlich 2023. Ab 2024 ist Jamestown 29 alleiniger Eigentümer der Immobilie und erhält 100% der Barüberschüsse

<sup>5</sup> Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.1.1

<sup>6</sup> Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 12,801 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 4,373 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 8,428 Mio. Nettomietüberschuss 2029

## Verkaufshypothese Geschäftshaus Rialto am Ende des Jahres 2028 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2029	8.428	8.428	8.428
Verkauf zum Multiplikator	15,67	16,67	17,67
Bruttoverkaufspreis <sup>1</sup>	122.067	130.495	138.923
abzgl. Verkaufsnebenkosten (9,49%) <sup>2</sup>	-12.552	-13.332	-14.112
abzgl. ausstehendes Darlehen <sup>3</sup>	-47.200	-47.200	-47.200
<b>Nettoerlös Geschäftshaus Rialto (100%)</b>	<b>62.315</b>	<b>69.963</b>	<b>77.611</b>
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29</b>	<b>62.315</b>	<b>69.963</b>	<b>77.611</b>

Eigenkapital Geschäftshaus Rialto zum Verkaufszeitpunkt \$ 26.524

<sup>1</sup> Abzüglich vom Käufer zu übernehmende Vermietungsaufwendungen (\$ 9,979 Mio.)

<sup>2</sup> Inkl. Erfolgsgebühr von \$ 0,3 Mio. für bisherigen Joint Venture-Partner bei Verkauf

<sup>3</sup> Das neue Darlehen von \$ 47,2 Mio. setzt sich zusammen aus \$ 45 Mio. für die Ablösung des bestehenden Darlehens sowie \$ 2,2 Mio. zur Deckung ausstehender Kosten. Bei einem Objektverkauf ist das neue Darlehen vorrangig zu bedienen.



An dem Geschäftshaus Rialto ist Jamestown 29 nun zu 100% beteiligt.

## Einnahmen- und Ausgabenprognose Bürokomplex Larkspur

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2016 - 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 <sup>5</sup>
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis							
1.1 Basismieteinnahmen	43.721	10.238	11.681	13.571	14.641	14.974	15.385	16.078	16.541	16.836
1.2 Mietausfall/ Leerstand <sup>1</sup>	-1.148	-698	-930	-1.259	-2.348	-1.687	-860	-3.178	-1.876	-992
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	3.327	482	314	557	828	769	849	552	471	480
<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>45.900</b>	<b>10.022</b>	<b>11.065</b>	<b>12.869</b>	<b>13.121</b>	<b>14.056</b>	<b>15.374</b>	<b>13.452</b>	<b>15.136</b>	<b>16.324</b>
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-17.548	-3.793	-3.883	-4.093	-4.622	-4.773	-4.936	-5.032	-5.211	-5.380
3. Nettomietüberschuss	28.352	6.229	7.182	8.776	8.499	9.283	10.438	8.420	9.925	10.944
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-19.717	-6.271	-7.593	-3.044	-3.449	-4.525	-1.606	-3.565	-2.617	0
5. Kapitaldienst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.1 Fremdmittelaufnahme/-rückzahlung <sup>2</sup>	0	-422	-469	-562	-562	-469	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen <sup>3</sup>	-6.804	-1.077	-1.928	-3.311	-3.295	-3.232	-2.695	-2.695	-2.702	0
6. Barüberschuss Bürokomplex Larkspur (100%)	1.831	-1.541	-2.808	1.859	1.193	1.057	6.137	2.160	4.606	0
7. 47% Anteil Jamestown 29	860	-724	-1.320	873	560	497	2.885	1.016	2.164	0
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklage	4.180	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung <sup>4</sup>	-1.327	-370	-394	-406	-393	-439	-490	-546	-609	0
<b>10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>3.713</b>	<b>-1.094</b>	<b>-1.714</b>	<b>467</b>	<b>167</b>	<b>58</b>	<b>2.395</b>	<b>470</b>	<b>1.555</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2028, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 12,82% der Basismieteinnahmen

<sup>2</sup> Ab 2021 wird ein Teil des Darlehens bis zum Laufzeitende im Jahr 2025 getilgt

<sup>3</sup> Beinhaltet Abschlusskosten des Darlehens 2016 sowie für die Refinanzierungen 2022 und 2025 von insgesamt \$ 1,3 Mio., kalkulierter Zinssatz für die Anschlussfinanzierung beträgt 6,25% p.a.

<sup>4</sup> Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.1.1

<sup>5</sup> Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 16,324 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 5,380 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 10,944 Mio. Nettomietüberschuss 2029

## Verkaufshypothese Bürokomplex Larkspur am Ende des Jahres 2028 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2029	10.944	10.944	10.944
Verkauf zum Multiplikator	15,00	16,00	17,00
Bruttoverkaufspreis <sup>1</sup>	162.814	173.758	184.702
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4%)	-6.566	-7.004	-7.442
abzgl. ausstehendes Darlehen	-42.523	-42.523	-42.523
<b>Nettoerlös Bürokomplex Larkspur (100%)</b>	<b>113.725</b>	<b>124.231</b>	<b>134.737</b>
Nettoerlös Anteil Jamestown 29 Bürokomplex Larkspur (47%)	53.450	58.389	63.327
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29</b>	<b>53.450</b>	<b>58.389</b>	<b>63.327</b>

Eigenkapital Larkspur zum Verkaufszeitpunkt \$ 22.639

<sup>1</sup> Abzüglich vom Käufer zu übernehmende Vermietungsaufwendungen (\$ 1,352 Mio.)



Aufgrund der vergleichsweise kleinen Mieteinheiten laufen regelmäßig mehrere Mietverträge aus - 2023 wurden Mietverträge für rund 25% der Gesamtfläche abgeschlossen.

## Einnahmen- und Ausgabenprognose Mietwohngebäude 88 Leonard Street

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2016 - 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 <sup>5</sup>
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis							
1.1 Basismieteinnahmen	86.052	17.495	20.348	21.945	23.209	24.850	26.250	27.364	28.473	29.533
1.2 Mietausfall/ Leerstand <sup>1</sup>	-6.256	-1.344	-325	-702	-951	-982	-1.015	-983	-1.018	-1.057
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	1.158	108	157	154	162	167	172	177	182	188
<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>80.954</b>	<b>16.259</b>	<b>20.180</b>	<b>21.397</b>	<b>22.420</b>	<b>24.035</b>	<b>25.407</b>	<b>26.558</b>	<b>27.637</b>	<b>28.664</b>
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-33.002	-9.329	-9.313	-10.524	-11.639	-12.589	-13.628	-14.770	-16.000	-17.628
3. Nettomietüberschuss	47.952	6.930	10.867	10.873	10.781	11.446	11.779	11.788	11.637	11.036
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-2.863	-342	-398	-396	-1.247	-2.109	-644	-428	-522	0
5. Entnahme Reservekonto/ Rücklage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Kapitaldienst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.1 Fremdmittelaufnahme/-rückzahlung <sup>2</sup>	-4.700	-2.155	-2.285	-2.425	-1.690	0	0	0	0	0
6.2 Fremdmittelzinsen <sup>3</sup>	-18.640	-3.260	-3.745	-4.310	-7.460	-8.249	-8.249	-8.249	-8.272	0
7. Asset Managementvergütung <sup>4</sup>	-4.040	-621	-702	-801	-737	-577	-451	-542	-534	0
<b>8. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>17.709</b>	<b>552</b>	<b>3.737</b>	<b>2.941</b>	<b>-353</b>	<b>511</b>	<b>2.435</b>	<b>2.569</b>	<b>2.309</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2028, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 3,80% der Basismieteinnahmen

<sup>2</sup> Im Jahr 2017 ist aus der Aufstockung des Darlehens zusätzliches Fremdkapital von \$ 1,0 Mio. berücksichtigt. Ab 2018 wird ein Teil des Darlehens bis zum Laufzeitende 2024 getilgt

<sup>3</sup> Beinhaltet Abschlusskosten des Darlehens 2024 von insgesamt \$ 2,0 Mio., kalkulierter Zinssatz für die Anschlussfinanzierung beträgt 6,25% p.a.

<sup>4</sup> Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.1.1.1

<sup>5</sup> Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 28,664 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 17,628 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 11,036 Mio. Nettomietüberschuss 2029

## Verkaufshypothese Mietwohngebäude 88 Leonard Street am Ende des Jahres 2028 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2029	11.036	11.036	11.036
Verkauf zum Multiplikator	13,81	14,81	15,81
Bruttoverkaufspreis	152.466	163.502	174.539
abzgl. Verkaufsnebenkosten (7%)	-10.672	-11.445	-12.217
abzgl. ausstehendes Darlehen	-130.175	-130.175	-130.175
<b>Nettoerlös Mietwohngebäude 88 Leonard Street (100%)</b>	<b>11.619</b>	<b>21.882</b>	<b>32.147</b>
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29</b>	<b>11.619</b>	<b>21.882</b>	<b>32.147</b>

Eigenkapital Mietwohngebäude 88 Leonard Street zum Verkaufszeitpunkt \$ 105.584



Bei dem Mietwohngebäude 88 Leonard Street steht Jamestown in fortgeschrittenen Gesprächen mit einem Einzelhändler für eine Teilfläche im Erdgeschoss.



