

14.03.2024 | 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 einer sehr guten Verhandlungsposition und Mietvertragsabschlüsse können von den Eigentümern in der Regel

Prognose

Ausschüttung von 4% p.a. für die Jahre	Gesamt
2022 (geleistet)	4,0%
2023 (keine Auszahlung)	0,0%
2024 bis 2031 (erwartet) ¹	29,3%
Prognostizierte Verkaufsrückflüsse 2031	87,1%
Gesamtrückflüsse²	120,3%

¹ ab 2027 gemäß Prognose auf 86% des ursprünglich investierten Eigenkapitals, somit 3,5% p.a.

² zzgl. geleisteter Anfänglicher Ausschüttung

Der Inhalt in Kürze

Ausschüttung für 2023 kann nicht geleistet werden, um Liquiditätsreserve des Fonds zu erhöhen

Ausschüttung von 4,0% p.a. für 2024 und Folgejahre gemäß Prognose wieder vorgesehen

Verkaufshypothese Ende 2031 mit Rückfluss von rund 87% prognostiziert (Bandbreite: 79% bis 95%), somit Gesamtrückflüsse von 120%

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.

Auswirkungen auf Jamestown 31

Die letzte Fondsprognose für Jamestown 31 vom 23.02.2023 hat die prospektgemäße Ausschüttung von jährlich 4,0% p.a. bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag für 2023 und die Folgejahre unterstellt. Wie oben beschrieben, hat sich das Marktumfeld seitdem jedoch weiter deutlich verschlechtert. Die Ausschüttung für 2023 kann daher entgegen der letzten Prognose nicht ausgezahlt werden. Dies hat zwei Gründe: Um bei den anstehenden

Refinanzierungen im Jahr 2024 bei möglichen Darlehensrückzahlungen handlungsfähig zu sein, wird Jamestown die bestehende Liquiditätsreserve im laufenden Jahr im Fonds behalten und nicht für die Ausschüttung für 2023 verwenden. Darüber hinaus ist der auf Fondsebene prognostizierte Barüberschuss zur Verteilung für die Jahre 2023 und 2024 in Summe negativ, so dass die Liquiditätsreserve herangezogen werden muss. Der Rückgang im Vergleich zur Vorjahresprognose beträgt rund \$ 41 Mio. und resultiert im Wesentlichen aus der Verschiebung der zuvor unterstellten Verkäufe der Reihenhäuser in der Mietwohnanlage Rock Springs Village im Jahr 2023 und dem Verkauf von zwei unbebauten Grundstücken bei dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District im Jahr 2024. Die Verkäufe sind in der Vorjahresprognose mit insgesamt \$ 33,2 Mio. in die Liquiditätsreserve des Fonds eingeflossen. In der Gesellschafterinformation vom 30.06.2023 hatte Jamestown bereits angekündigt, den Verkauf der Reihenhäuser vorerst nicht weiterzuverfolgen. Hinsichtlich der beiden unbebauten Grundstücke geht die aktualisierte Prognose nun von einem Verkauf in den Jahren 2028 bzw. 2029 aus, wobei der Verkaufserlös weiterhin in der Fondsliquidität berücksichtigt ist.

Die im Anhang aufgeführte und aktualisierte Jamestown 31 Fondsprognose unterstellt ab 2024 wieder eine prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% p.a. bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Die aktualisierte Fondsprognose unterstellt jedoch in den kommenden Jahren deutlich geringere Barüberschüsse aus der laufenden Bewirtschaftung des Portfolios. Ob die Ausschüttungen für 2024 und die Folgejahre geleistet werden können, hängt daher wesentlich vom Ausgang der Anschlussfinanzierungen und der vorzeitig geplanten Verkäufe ab.

Der Rückgang der Barüberschüsse gemäß der Fondsprognose ist hauptsächlich auf geänderte Annahmen für das mit rund einem Viertel des Fondseigenkapitals größte Fondsobjekt, den Bürokomplex Levi's Plaza, zurückzuführen. Der Büromarkt in San Francisco ist von der aktuellen Marktlage besonders schwer betroffen. Dies wirkt sich auf die laufende Bewirtschaftung des Objekts und die im Sommer

2024 anstehende Anschlussfinanzierung aus. Sollte das Darlehen aufgrund des deutlich gesunkenen Verkehrswerts nicht in voller Höhe verlängert oder refinanziert werden können und eine Teilrückzahlung erforderlich werden, müsste der Fonds diese aus der Fondsliquidität aufbringen. Sollte dies nicht möglich oder wirtschaftlich sinnvoll sein, würde die Bank das Objekt verwerten und Jamestown 31 würde das in dieses Objekt investierte Kapital verlieren. Jamestown befindet sich bereits im Austausch mit der finanzierenden Bank. Der Ausgang ist derzeit ungewiss, aber Jamestown ist vorsichtig optimistisch, sich mit der Bank auf eine für alle Beteiligten akzeptable Lösung einigen zu können. In jedem Fall ist mit einer höheren Zinsbelastung zu rechnen, die in der Fondsprognose unterstellt ist (6,25% p.a. statt derzeit 3,44% p.a.). Aufgrund der gesunkenen Nachfrage nach Büroflächen in San Francisco geht Jamestown außerdem davon aus, dass bei auslaufenden Mietverträgen ab 2025 mit deutlich längeren Leerstandzeiten, geringeren Mieteinnahmen und höheren Zugeständnissen an die zukünftigen Mieter, wie beispielsweise höheren Ausbaurkosten für Mietflächen und längeren mietfreien Zeiten, zu kalkulieren ist. Die aktualisierte Fondsprognose unterstellt daher von 2024 bis 2031 um \$ 59,7 Mio. geringere Barüberschüsse aus dem Bürokomplex Levi's Plaza. Dies entspricht einer Größenordnung von mehr als zwei jährlichen Ausschüttungen.

In der Fondsprognose geht Jamestown von einem Verkauf der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall im Jahr 2025 und des Innovation and Design Building im Jahr 2026 aus. Optimist Hall ist vollvermietet und die Finanzierung läuft 2025 aus. Für beide Objekte wird die Investitionsstrategie zum unterstellten Verkaufszeitpunkt abgeschlossen sein. Die erwarteten Verkaufserlöse aus dem Objekt Optimist Hall fließen 2025 vollständig in die Fondsliquidität ein. Die prognostizierten Erlöse aus Verkauf des Innovation and Design Buildings im Jahr 2026 fließen nur zu einem Teil in die Fondsliquidität. Der verbleibende Betrag wird für die Rückzahlung von rund 14% des Eigenkapitals an die Anleger verwendet. Aufgrund der gesunkenen Verkehrswerte fallen die an Jamestown gezahlten Vergütungen geringer aus, was sich positiv auf die prognostizierte Fondsliquidität auswirkt.

Jamestown 31 Kerndaten

Fondsemission: 10/2019 - 12/2021	Barüberschüsse an Anleger geleistet:
Anzahl der Anleger: 9.251	bis 12/2021: prospektgemäß 2,0% p.a.
Anzahl der Anteile: 610.208.750	für 2022: prospektgemäß 4,0% p.a.
Eigenkapitaleinlagen der Anleger: \$ 610.208.750	

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

Investitionsobjekt	Vermietungs- flächen in qm	Investitions- volumen	Fondseigen- kapital ¹	Fremdkapital	Zinskonditionen
Bürokomplex Levi's Plaza ²	86.507	294.376	159.438	134.938	3,44% p.a. bis 07/2024
Innovation and Design Building ²	125.737	335.397	146.928	188.469	vereinbarter Höchstzinssatz, derzeit 5,76% p.a., bis 03/2024
Mietwohnanlage Rock Springs Village	54.148	159.727	71.827	87.900	vereinbarter Höchstzinssatz, derzeit 4,71% p.a., bis 02/2028
Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District ²	34.687	116.651	62.291	54.360	derzeit 4,48% p.a. bis 07/2024, teilweise variabel
Bürokomplex Home Plate Center ²	32.318	122.678	59.316	63.362	derzeit 6,75% p.a., variabel bis 09/2026
Bürokomplex Constitution Wharf	16.658	119.541	50.550	68.991	2,85% p.a. bis 08/2026
Bürokomplex Garco Mill ²	21.879	64.570	30.820	33.750	3,25% p.a. bis 02/2026
Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall ²	12.045	54.169	29.039	25.130	2,53% p.a. bis 08/2025
Gesamt	383.979	1.267.109	610.209	656.900	

¹ einschließlich Initialkosten

² Vermietungsfläche des Gesamtobjektes, ansonsten Werte gemäß der Beteiligung

In der aktualisierten Verkaufshypothese wird zum heutigen Stand ein Nettoerlös vor Steuern von 87% (in einer Bandbreite von 79% bis 95%) statt im Vorjahr 101%, bezogen auf das investierte Eigenkapital bis Ende 2031 prognostiziert. Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 120% (in einer Bandbreite von 112% bis 128%).

Jamestown ist weiterhin von der Qualität des Immobilienportfolios von Jamestown 31 überzeugt und geht davon aus, dass der Fonds von Wertsteigerungen der Immobilien profitieren wird, sobald sich die Märkte wieder positiv entwickeln. Aus Sicht von Jamestown sollte die prognostizierte Fondslaufzeit bis Ende 2031 dem Fonds ausreichend Zeit geben, dass sich die Marktlage am US-Immobilienmarkt wieder entspannen wird.

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

Der durchschnittliche Vermietungsstand des Fonds liegt unverändert bei 87%.

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

Der Vermietungsstand im Bürokomplex Levi's Plaza in San Francisco, Kalifornien, liegt aktuell bei 72% (Juni 2023: 73%). Die Nachfrage nach Mietflächen in San Francisco ist weiterhin sehr gering. Eigentümer sind daher vermehrt dazu bereit, höhere Ausbaurkosten für den Mieter zu übernehmen und längere mietfreie Zeiten zu gewähren. Letzteres bedeutet, dass Eigentümer bei einem zehnjährigen Mietvertrag auf die Mieteinnahmen von teilweise bis zu zwei Jahren verzichten. Jamestown geht davon aus, dass die Wiedervermietung der verfügbaren Flächen deutlich länger dauern wird und die Nachfrage sich erst in einigen Jahren wieder erholt. Dies wirkt sich negativ auf die prognostizierten Mieteinnahmen aus, die in diesem Objekt generiert werden. Die aktuelle Prognose unterstellt im Zeitraum von 2024 bis 2031 für das Gesamtobjekt um rund \$ 133 Mio. bzw. 23% geringere Mieteinnahmen, rund \$ 70 Mio. höhere Vermietungsaufwendungen und \$ 7 Mio. höhere Finanzierungskosten gegenüber der letzten Gesellschafterinformation vom 23.02.2023. Dies führt insgesamt zu einer Reduzierung des prognostizierten Barüberschusses



aus dem Objekt für den Fonds um \$ 59,7 Mio. An dem Bürokomplex Levi's Plaza ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 29% beteiligt.

Positiv ist, dass in diesem herausfordernden Umfeld zwei neue Mietverträge über zusammen 5.300 qm (6% der Gesamtmietfläche) im Jahr 2023 abgeschlossen werden konnten. Das Projekt zur Reduktion der Emissionen verläuft plangemäß. Das Objekt soll weiterhin bis 2025 klimaneutral sein. Das bei Ankauf des Investitionsobjekts abgeschlossene Darlehen mit einem ausstehenden Betrag von rund \$ 467 Mio. läuft im Juli 2024 aus. Jamestown steht bezüglich der Anschlussfinanzierung im Austausch mit der finanzierenden Bank (siehe Ausführungen auf Seite 2).

Aus Sicht von Jamestown handelt es sich bei Levi's Plaza um einen Bürokomplex, der trotz der schwierigen Zeiten im Bürosektor eine hohe Flächennachfrage generieren dürfte. Durch die einzigartigen Mietflächen mit Campus-Charakter, Balkonen mit großen Außenflächen, Gastronomie- und Serviceangebot und vielen Grünflächen bietet die Immobilie alles, was Unternehmen weiterhin nachfragen. Jamestown erwartet daher, dass das Objekt stark von einer Markterholung profitieren wird.

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

Die gemischt genutzte Immobilie Innovation and Design Building in Boston, Massachusetts, ist derzeit zu 90% vermietet (Juni 2023: 91%). In den letzten Jahren wurden im Teilmarkt viele Laborflächen neu gebaut,

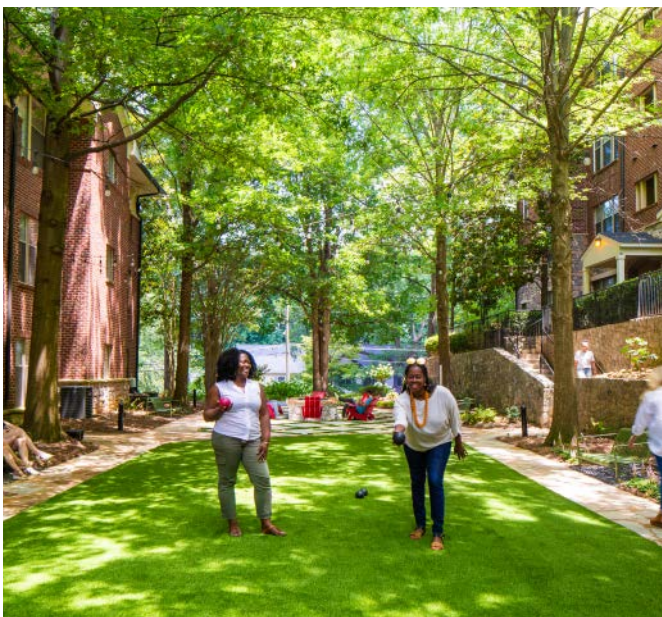
die nun nach und nach auf den Markt kommen. Dies führt dazu, dass Eigentümer vermehrt Zugeständnisse, wie z.B. mietfreie Zeiten, anbieten müssen. Die Nachfrage nach Flächen ist in Boston allerdings weiterhin und auch im nationalen Vergleich sehr hoch. Die Stadt zählt zu den Märkten mit der höchsten Dichte von Biotechnologieunternehmen in den USA und die Zahl kann in den kommenden Monaten noch weiter zunehmen, denn die amerikanische Behörde für Lebens- und Arzneimittel hat 2023 so viele Neugenehmigungen in dem Bereich erteilt wie seit 30 Jahren nicht mehr. Insgesamt werden im Objekt aktuell rund 10.300 qm neu geschaffene Laborflächen (rund 7,0% der Gesamtfläche) angeboten. Jamestown geht derzeit davon aus, alle Flächen bis Mitte 2025 zu vermieten.

Anfang 2024 hat in den Flächen des Mieters Reebok ein neues Fitnesskonzept eröffnet, die Fläche wurde untervermietet. Das Konzept wird sehr gut angenommen und führt zu zusätzlicher Besucherfrequenz. Reebok nutzt seine Büroflächen nicht mehr und bietet sie insgesamt zur Untermiete an. Aus Sicht von Jamestown 31 besteht kein Ausfallrisiko, da die Mietzahlungen von Reebok durch eine Bürgschaft der Muttergesellschaft Adidas gedeckt sind. Im März 2024 hat Jamestown das bestehende Darlehen plangemäß um ein Jahr verlängert. Der Darlehensvertrag sieht vor, den Zinssatz abzusichern. Für die Kosten der Zinsabsicherung unterstellt Jamestown aktuell \$ 9,4 Mio. Diese Abschlusskosten sind in der aktualisierten Fondsprognose enthalten. Im Anschluss ist eine weitere Verlängerung um ein Jahr möglich. An

dem Innovation and Design Building ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 32,5% beteiligt.

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

Die Mietwohnanlage Rock Springs Village in Atlanta, Georgia, ist derzeit zu 92% vermietet (Juni 2023: 96%). Die Renovierungen verlaufen weiterhin sehr erfreulich. Von den geplanten 189 Mieteinheiten sind mittlerweile nur noch fünf Reihenhäuser unrenoviert. Die letzten Renovierungen sollen bis Sommer 2024 erfolgen. Die bereits renovierten Mieteinheiten erzielen einen durchschnittlichen Preisaufschlag von 16%. Insgesamt konnte Jamestown die Mietpreise 2023 durchschnittlich um rund 7% steigern, ohne hierfür Zugeständnisse wie mietfreie Zeiten anbieten zu müssen. Die Steigerung liegt deutlich über dem aktuellen Marktwachstum. Überraschend hat der Anbieter für Kurzzeitmiete drei Monate in Folge die Zahlungen nicht geleistet. Jamestown hat die Zusammenarbeit mit dem Anbieter beendet und die Vermietung der neun Mieteinheiten selbst übernommen. Zwei dieser Einheiten werden zunächst möbliert als Gästezimmer vermietet. Zukünftig wird das Vermietungsteam eine Software einsetzen, die von einer künstlichen Intelligenz unterstützt wird. Über diese Anwendung können Interessenten sich Angebote in der Umgebung des Investitionsobjekts anzeigen lassen und Besichtigungen der Wohneinheiten buchen.



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

Der Vermietungsstand im Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District in Atlanta, Georgia, beträgt derzeit 95% (Juni 2023: 85%). Der Einzelhandels- und Bürokomplex entwickelt sich sehr erfreulich. Am Thanksgiving-Wochenende, einem traditionell wichtigen Feiertag in den USA, kamen beispielsweise 75% mehr Besucher als im Vorjahr. Die höheren Besucherzahlen wirken sich positiv auf die Verkaufszahlen aus, die 2023 höher lagen als vor der Corona Pandemie. Die positive Entwicklung ist auch auf die Investitionsstrategie zurückzuführen. Seit Ankauf hat Jamestown die Repositionierung des Objekts vorangebracht. Es wird als lebendige Nachbarschaft positioniert, indem eine gute Mischung von Geschäften für Mode mit neuen und innovativen Restaurants umgesetzt wird. Hierzu wird der Anteil an Luxusmarken reduziert, um die Passantenfrequenz zu erhöhen. Fünf neue Restaurants haben eröffnet. Der größte Büromieter, das Modeunternehmen Spanx, hat seinen bis 2026 laufenden Mietvertrag bis 2037 verlängert und gibt eine Teilfläche zurück. Mit dem Mieter wurde ein rund 12% höherer Mietpreis je Quadratmeter gegenüber dem derzeitigen Mietvertrag vereinbart, die übrigen Konditionen entsprechen dem Budget. Für die Teilfläche steht Jamestown in fortgeschrittenen Gesprächen mit einem Nachmieter. Der Verkauf der beiden unbebauten Grundstücke wurde aufgrund der aktuellen Marktsituation zurückgestellt. Die anteilig kalkulierten Nettoerlöse aus beiden Verkäufen von insgesamt \$ 18,5 Mio. fließen 2028 und 2029 in die Fondsliquidität. Die Grundstücke sind für die von Jamestown verfolgte Investitionsstrategie nicht erforderlich. Das bestehende Darlehen läuft im Juli 2024 aus. Jamestown steht in Gesprächen mit der finanzierenden Bank über die Verlängerung der Finanzierung. An dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 45% beteiligt.

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

Der Bürokomplex Home Plate Center in Seattle, Washington, ist unverändert zu 87% vermietet. Der Vermietungsmarkt in Seattle ist herausfordernd, da

es ein großes Angebot an verfügbaren Flächen zur Untermiete gibt. Untermietverträge werden in der Regel zu geringeren Mietpreisen abgeschlossen, was auch die Mietpreise für Hauptmietverträge unter Druck setzt. Der Hauptmieter Oculus, eine Tochtergesellschaft des Technologieunternehmens Meta (Facebook), hat zwei Stockwerke (18% der Gesamtfläche) in einem der Gebäude zur Untermiete angeboten; das entspricht ungefähr der Hälfte der aktuellen Mietfläche des Mieters. Der Mietvertrag läuft für einen Teil der Flächen bis Juli 2032 und für den anderen Teil bis Juni 2033. 2023 konnten keine Vermietungserfolge erzielt werden. Jamestown geht davon aus, dass die Situation im laufenden Jahr ebenfalls herausfordernd bleibt und sich die Nachfrage erst ab 2025 wieder erholt. Ein Mieter mit rund 2.500 qm Mietfläche (rund 8% der Gesamtfläche) ist wirtschaftlich angeschlagen. Der Mietvertrag läuft noch bis August 2024 und Jamestown ist mit dem Mieter im Austausch, um die ausstehenden Mietzahlungen sicherzustellen. Für eine weitere aktuell verfügbare Fläche im zweiten Gebäude mit rund 4.100 qm (13% der Gesamtfläche) steht Jamestown in fortgeschrittenen Gesprächen mit einem Interessenten. Der Betreiber der Parkplatzflächen wurde ausgetauscht, dies hat zu höheren Einnahmen bei den Parktickets geführt. An dem Bürokomplex Home Plate Center ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 45% beteiligt.

Bürokomplex Constitution Wharf in Boston (Anteil: 8%)

Der Bürokomplex Constitution Wharf in Boston, Massachusetts, ist weiterhin zu 86% vermietet. Die noch verfügbare zusammenhängende Fläche mit Außenterrasse in einem der drei Gebäude wurde für die Vermietung vorbereitet. Jamestown erwartet, die Fläche im zweiten Halbjahr 2024 zu vermieten. Um die Vermietung zu beschleunigen, wird für die Vermarktung ein 3D-Modell der Fläche erstellt. Die übrigen Flächen sind langfristig vermietet und der nächste Mietvertrag läuft erst Anfang 2026 aus. Seit Sommer 2023 wird der Parkraum von einem neuen Betreiber bewirtschaftet, der die Einnahmen durch flexible Tarife für Kurzzeitparker erhöhen konnte.

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

Der Bürokomplex Garco Mill in North Charleston, South Carolina, ist derzeit vollvermietet (Juni 2023: 91%). Bis 2025 laufen keine Mietverträge aus. An dem Bürokomplex ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 75% beteiligt.

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

Die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall in Charlotte, North Carolina, ist weiterhin vollvermietet. Die Besucherzahlen entwickeln sich erfreulich und führen zu steigenden Umsätzen in Einzelhandel und Gastronomie. Die Verkaufszahlen sind 2023 gegenüber dem Vorjahr um 7% gestiegen. An der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 70% beteiligt.

Zweitmarkt

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an Jamestown 31 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Im Jahr 2023 wurden insgesamt 568.000 Anteile des Fonds in einer Bandbreite von rund 57% bis 90% des investierten Eigenkapitals vermittelt; Transaktionskosten sind hierbei nicht berücksichtigt. Bei Interesse am Jamestown Zweitmarkt können Sie sich an unser Zweitmarkt-Team unter 0221 3098-555 oder per E-Mail an zweitmarkt@jamestown.de wenden. Zu gelisteten Geboten und sich daraus ergebenden Preisen darf Jamestown keine Aussage treffen.

Die nächste turnusgemäße Gesellschafterinformation erhalten Sie spätestens im dritten Quartal 2024.

Mit freundlichen Grüßen
Jamestown US-Immobilien GmbH



Fabian Spindler



Jan Kuhn

Anhang zur Gesellschafterinformation vom 14.03.2024 (Seite 7-17)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die Einnahmen- und Ausgabenprognosen und Verkaufshypothesen, die in der Gesellschafterinformation vom 23.02.2023 aufgeführt waren. Diese Werte wird Jamestown spätestens im Jahr 2025 und den Folgejahren aktualisieren.

Erläuterungen zur Jamestown 31 Fondsprognose

Die Jamestown 31 Fondsprognose ergibt sich aus den Einnahmen- und Ausgabenprognosen der acht Investitionsobjekte gemäß den Seiten 10 bis 17. Für den Zeitraum von Anfang 2019 bis Juni 2023 ist das bereits erzielte Ergebnis berücksichtigt. Ab Juli 2023 und für die Folgejahre sind die prognostizierten Barüberschüsse für die Investitionsobjekte auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge sowie kalkulierter

Anschlussvermietungen, derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert worden. Der Fonds hat die Anfängliche Ausschüttung in Höhe von 2,0% p.a. vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital, für 2019, 2020 und 2021 geleistet. Die prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% für 2022 wurde geleistet. Für 2023 wird keine Ausschüttung ausgezahlt. Für die Folgejahre wird eine prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% an die Anleger prognostiziert und jeweils im Juni des Folgejahres ausgezahlt (siehe Hinweise auf Seite 2). Die vorhandenen Barmittel wurden auf Tages- und Festgeldkonten angelegt und zu Marktkonditionen verzinst. Diese Zinseinnahmen in Höhe von insgesamt \$ 3 Mio. sind in der Fondsprognose für 2022 und 2023 enthalten (siehe Zeile 2.).

In der Fondsprognose sind die vertraglich zugesicherten und noch ausstehenden Erhöhungen der

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

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften ¹	Ist-Ergebnis									
1.1 Bürokomplex Levi's Plaza	9.223	11.792	-4.157	-6.993	-12.347	-15.876	-10.744	3.083	3.700	6.106
1.2 Innovation and Design Building ²	4.962	3.992	-1.171	52	90.270	0	0	0	0	0
1.3 Mietwohnanlage Rock Springs Village	1.339	-6.945	-2.894	-1.519	-941	677	-59	999	1.375	1.762
1.4 Bürokomplex Home Plate Center	5.923	2.285	-1.364	-1.462	1.861	2.842	2.961	3.439	803	3.275
1.5 Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District ³	4.581	-1.716	-4.514	-399	-127	1.272	15.444	14.478	5.812	6.084
1.6 Bürokomplex Constitution Wharf	5.076	2.182	-1.248	3.723	573	2.284	3.635	3.730	2.950	4.669
1.7 Bürokomplex Garco Mill	1.425	2.256	672	1.872	3.183	1.685	1.280	410	1.406	2.471
1.8 Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall ⁴	2.354	2.031	2.213	33.675	0	0	0	0	0	0
1.9 Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften, gesamt	34.883	15.877	-12.463	28.949	82.472	-7.116	12.517	26.139	16.046	24.367
2. Vergütungen und Kosten auf Fondsebene ⁵	-3.306	-1.016	-2.720	-2.963	-3.238	-2.296	-2.459	-2.645	-2.857	-3.102
3. Barüberschuss zur Verteilung	31.577	14.861	-15.183	25.986	79.234	-9.412	10.058	23.494	13.189	21.265
4. Barüberschuss an Anleger ²	24.402	0	24.402	24.402	24.402	21.073	21.073	21.073	21.073	21.073
Barüberschuss bezogen auf investiertes Eigenkapital	4%	0%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
5. Liquiditätssaldo	7.175	14.861	-39.585	1.584	54.832	-30.485	-11.015	2.421	-7.884	192
6. Liquiditätsreserve kumuliert, Ende 2021: 9,271 Mio.	16.446	31.307	-8.278	-6.694	48.138	17.653	6.638	9.059	1.175	1.367

¹ Der Barüberschuss ergibt sich aus dem Nettomietüberschuss abzgl. Kosten für Vermietung, Instandhaltung, Fremdkapital und Gebühren (Seiten 10-17)

² Die Fondsprognose unterstellt einen Verkauf des Innovation and Design Buildings 2026. Von den insgesamt \$ 171,4 Mio. Nettoverkaufserlösen (mittlere Variante) fließen \$ 88,2 Mio. 2026 in die Fondsliquidität ein, die restlichen rund \$ 83,2 Mio. werden für die Rückzahlung von rund 14% des Eigenkapitals der Anleger verwendet. Der Barüberschuss an die Anleger reduziert sich entsprechend ab 2027 (siehe Zeile 5.). Im Jahr 2023 wird keine Ausschüttung unterstellt

³ Die Fondsprognose unterstellt Teilverkäufe von zwei Grundstücken 2028 und 2029 mit einem Nettoverkaufserlös von insgesamt \$ 18,5 Mio.

⁴ Die Fondsprognose unterstellt 2025 den Verkauf von Optimist Hall gemäß der vertraglich geregelten Jamestown 31 Vorzugsstellung mit einem Nettoverkaufserlös von \$ 31,8 Mio.

⁵ Vergütungen an KVG, Komplementärin und Verwahrstelle gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.1, 7.3, 7.4; beinhaltet Zinseinnahmen für Fest- und Tagesgelder von insgesamt \$ 3 Mio. für 2022 und 2023

bestehenden Darlehen für Objektinvestitionen berücksichtigt: Innovation and Design Building von 2022 bis 2026 (\$ 190,8 Mio.), Bürokomplex Levi's Plaza von 2021 bis 2024 (\$ 12,8 Mio.) und Bürokomplex Home Plate Center von 2022 bis 2024 (\$ 5,9 Mio.). Für die Anschlussfinanzierungen wurde in der Fondsprognose ein Zinssatz von jeweils 6,25% p.a. angenommen.

Beim Innovation and Design Building geht Jamestown weiterhin von einem Verkauf Ende 2026 aus. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Investitionsstrategie umgesetzt und das Objekt für einen Verkauf optimal positioniert sein. In der Fondsprognose wird unterstellt, dass von den erzielten Nettoverkaufserlösen in Höhe von \$ 171,4 Mio. ein Betrag von \$ 83,2 Mio. bzw. 14% des Fondseigenkapitals an die Anleger ausge-

schüttet werden. Ab 2027 bezieht sich der „Barüberschuss an Anleger“ (siehe Zeile 4.) somit auf 86% des Fondseigenkapitals und sinkt entsprechend. Die aus dem unterstellten Verkauf verbleibenden \$ 88,2 Mio. werden zur Erhöhung der Liquidität des Fonds verwendet. Dieser Betrag ist im Barüberschuss des Objekts im Jahr 2026 berücksichtigt (siehe Zeile 1.2). Der erzielte Nettoerlös von \$ 1,1 Mio. aus dem Verkauf der Teilflächen bei der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall ist in der Liquiditätsreserve des Fonds Ende 2021 berücksichtigt. Der auf Seite 2 genannte Verkauf der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall im Jahr 2025 und die genannten Teilverkäufe bei dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District in den Jahren 2028 bzw. 2029 fließen in die Fondsliquidität.

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

Verkauf gemäß Prognose des jeweiligen Investitionsobjektes	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31			
Bürokomplex Levi's Plaza	81.540	90.582	100.411
Innovation and Design Building ¹	68.287	83.205	99.420
Mietwohnanlage Rock Springs Village	56.247	62.514	69.351
Bürokomplex Home Plate Center	51.526	56.052	60.941
Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District	118.451	125.374	132.874
Bürokomplex Constitution Wharf	63.653	68.488	73.681
Bürokomplex Garco Mill	43.694	43.694	43.694
Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall ²	0	0	0
Fondsliquidität im Jahr 2031	1.367	1.367	1.367
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31, gesamt	484.765	531.276	581.739
Nettoerlös Komplementärin ³	0	0	0
Nettoerlös Anleger	484.765	531.276	581.739
Investiertes Eigenkapital	610.209	610.209	610.209
Nettoerlös auf das investierte Eigenkapital	79%	87%	95%

¹ Verkauf im Jahr 2026 unterstellt. Die Nettoerlöse von insgesamt \$ 171,4 Mio. (mittlere Variante) sind mit \$ 83,2 Mio. bzw. rund 14% des investierten Eigenkapitals in der Verkaufshypothese und mit \$ 88,2 Mio. in der Fondsprognose im Jahr 2026 berücksichtigt (siehe 1.2)

² Verkauf im Jahr 2025 unterstellt. Nettoerlöse von \$ 31,8 Mio. sind in der Fondsprognose im Jahr 2025 berücksichtigt (siehe 1.8)

³ Die Anleger erhalten bevorrechtigt 110% vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Der darüber hinausgehende Nettoerlös zur Verteilung steht zu 33,33% der Komplementärin und zu 66,67% den Anlegern zu (detaillierte Darstellung siehe Artikel 9. der Anlagebedingungen). Anzahl der Anteile zum Verkaufszeitpunkt 610.208.750

Erläuterungen zur Jamestown 31 Verkaufshypothese

Die Jamestown 31 Verkaufshypothese ergibt sich aus den Verkaufshypothesen der acht Investitionsobjekte gemäß den Seiten 10 bis 17.

Für das Innovation and Design Building in Boston geht die Jamestown 31 Verkaufshypothese wie oben be-

schrieben von einem Verkauf 2026 und für die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall von einem Verkauf 2025 aus. Zur vereinfachten Darstellung wird für die weiteren sechs Investitionsobjekte ein Verkauf zum gleichen Zeitpunkt, Ende des Jahres 2031, unterstellt. Tatsächlich ist zu erwarten, dass diese zu unterschiedlichen Zeitpunkten veräußert und die Verkaufserlöse anteilig an die Anleger ausgezahlt werden.

Als Kalkulationsbasis für den angenommenen Bruttoverkaufspreis dient der prognostizierte Nettomietüberschuss im Jahr 2026 für die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall, im Jahr 2027 für das Innovation and Design Building und im Jahr 2032 für die restlichen sechs Objekte. Die zu diesen Zeitpunkten für Anschlussvermietungen unterstellten Vermietungsaufwendungen werden bei einzelnen Investitionsobjekten in der Verkaufshypothese vom Bruttoverkaufspreis abgezogen. Nach Abzug von Verkaufsnebenkosten und Fremdmitteln ergibt sich der Nettoerlös für Jamestown 31. Für das Innovation and Design Building wurde der Verkaufsmultiplikator auf 16,67 (Februar 2023: 17,24), für den Bürokomplex Home Plate Center auf 15,38 und für den Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District auf 16,00 (beide vorher 16,67) reduziert. Grund hierfür ist die aktuelle Marktsituation und deren mögliche langfristige Auswirkung. Bei dem Bürokomplex Levi's Plaza sind der Verkaufsmultiplikator mit 16,67, für die Mietwohnanlage Rock Springs Village mit 17,39 und

Bürokomplex Constitution Wharf mit 14,29 unverändert. Für die Jamestown Vorzugsstellungen ergeben sich für die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall aufgrund des unterstellten früheren Verkaufs ein niedrigerer Mindestbetrag und für den Bürokomplex Garco Mill der Mindestbetrag zuzüglich der über die Laufzeit nicht ausgezahlten Jamestown 31 Vorzugsausschüttung.

Insgesamt führen die Annahmen auf Fondsebene beim Verkauf der Investitionsobjekte bis Ende 2031 in der mittleren Variante zu einem prognostizierten Rückfluss an die Anleger von 87% vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital von \$ 610,209 Mio. Abhängig von der tatsächlichen Entwicklung von Nettomietüberschuss und Multiplikatoren zum Verkaufszeitpunkt können die tatsächlichen Abweichungen des Nettoverkaufserlöses für die Anleger auch über die gezeigte Bandbreite von 79% und 95% vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital, hinausgehen.



Bei dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District in Atlanta führt die Umsetzung der Investitionsstrategie mit einer Mischung von Geschäften und Restaurants zu steigenden Besucherzahlen

Einnahmen- und Ausgabenprognose Bürokomplex Levi's Plaza

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis										
1.1 Basismieteinnahmen	34.030	43.259	53.402	55.403	57.501	59.224	60.615	62.042	63.985	65.892	67.870
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	-9.891	-20.149	-21.354	-23.579	-17.131	-5.405	-1.408	-2.494	-1.704	-2.100
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	8.851	9.781	10.120	6.589	6.705	3.513	-238	8.667	11.553	13.413	13.957
Einnahmen gesamt	42.881	43.149	43.373	40.638	40.627	45.606	54.972	69.301	73.044	77.601	79.727
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-21.344	-21.622	-22.257	-22.753	-23.319	-24.006	-24.798	-25.705	-26.418	-27.165	-27.872
3. Nettomietüberschuss	21.537	21.527	21.116	17.885	17.308	21.600	30.174	43.596	46.626	50.436	51.855
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-24.399	-14.228	-13.743	-11.631	-29.325	-45.540	-36.008	-1.054	-6.541	-1.420	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme/ -tilgung ²	0	4.972	605	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ³	-15.383	-16.292	-26.867	-29.594	-29.594	-29.594	-29.675	-29.944	-24.859	-24.859	0
6. Barüberschuss Levi's Plaza (100%)	-18.245	-4.021	-18.889	-23.340	-41.611	-53.534	-35.509	12.598	15.226	24.157	0
7. 29% Anteil Jamestown 31	-5.287	-1.165	-5.474	-6.765	-12.059	-15.515	-10.291	3.651	4.413	7.001	0
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ⁴	15.500	13.500	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁵	-990	-543	-183	-228	-288	-361	-453	-568	-713	-895	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	9.223	11.792	-4.157	-6.993	-12.347	-15.876	-10.744	3.083	3.700	6.106	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2031, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 19,50% der Basismieteinnahmen

² Im Juli 2024 läuft das bestehende Darlehen aus. Es wird unterstellt, dass das Darlehen in voller Höhe verlängert werden kann

³ 2024 und 2029 werden für die Anschlussfinanzierung des Darlehens Abschlusskosten von insgesamt \$ 7,1 Mio. unterstellt, der kalkulierte Zinssatz für die Anschlussfinanzierung beträgt 6,25% p.a. ab 2024 und 5,25% p.a. ab 2029

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

⁵ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

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

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2032	51.855	51.855	51.855
Verkauf zum Multiplikator	16,00	16,67	17,39
Bruttoverkaufspreis¹	829.257	863.827	901.403
abzgl. Verkaufsnebenkosten (10%)	-80.894	-84.265	-87.928
abzgl. Fremdmittel	-467.017	-467.017	-467.017
Nettoerlös Levi's Plaza (100%)	281.346	312.545	346.458
Nettoerlös Anteil Jamestown 31 (29%)	81.540	90.582	100.411
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	81.540	90.582	100.411

Fondseigenkapital Levi's Plaza zum Verkaufszeitpunkt \$ 159.438

¹ Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 0,4 Mio.



Der Campus-Charakter bietet gute Voraussetzungen für regelmäßige Veranstaltungen

Einnahmen- und Ausgabenprognose Innovation and Design Building

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis										
1.1 Basismieteinnahmen	41.136	68.851	83.156	85.890	90.309	95.870	0	0	0	0	0
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	-6.660	-12.943	-8.337	-8.008	-6.099	0	0	0	0	0
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	8.395	20.007	15.048	18.453	17.883	19.445	0	0	0	0	0
Einnahmen gesamt	49.531	82.198	85.261	96.006	100.184	109.216	0	0	0	0	0
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-25.049	-30.172	-31.358	-33.448	-34.364	-35.482	0	0	0	0	0
3. Nettomietüberschuss	24.482	52.026	53.903	62.558	65.820	73.734	0	0	0	0	0
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-163.150	-87.331	-24.296	-30.637	-18.012	0	0	0	0	0	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme ²	88.009	70.351	15.651	12.582	4.194	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ³	-20.914	-40.248	-44.883	-39.707	-40.159	0	0	0	0	0	0
6. Barüberschuss Innovation & Design Building (100%)	-71.573	-5.202	375	4.796	11.843	0	0	0	0	0	0
7. 32,5% Anteil Jamestown 31	-23.230	-1.688	122	1.557	3.844	0	0	0	0	0	0
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ⁴	29.500	7.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁵	-1.308	-1.320	-1.293	-1.505	-1.752	0	0	0	0	0	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	4.962	3.992	-1.171	52	2.092	0	0	0	0	0	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2026, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 11,29% der Basismieteinnahmen

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

³ 2022 bis 2026 werden Kosten für die Verlängerungsoption sowie die Zinsabsicherung von insgesamt \$ 20,0 Mio. unterstellt, der kalkulierte Zinssatz für die Verlängerungsoptionen beträgt 5,86% p.a. sowie 6,25% p.a. für die Refinanzierung 2026

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

⁵ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

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

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2027	73.734	73.734	73.734
Verkauf zum Multiplikator	16,00	16,67	17,39
Bruttoverkaufspreis	1.179.751	1.228.907	1.282.338
abzgl. Verkaufsnebenkosten (7%)	-76.684	-79.879	-83.352
abzgl. Fremdmittel	-621.011	-621.011	-621.011
Nettoerlös Innovation & Design Building (100%)	482.056	528.017	577.975
Nettoerlös Anteil Jamestown 31 (32,5%)	156.465	171.383	187.598
abzgl. Verwendung für Erhöhung Fondsliquidität	-88.178	-88.178	-88.178
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	68.287	83.205	99.420

Fondseigenkapital Innovation and Design Building zum Verkaufszeitpunkt \$ 146.927



Aktuell werden rund 10.300 qm neu geschaffene Laborflächen angeboten, die bis Mitte 2025 vermietet werden sollen

Einnahmen- und Ausgabenprognose Rock Springs Village

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis										
1.1 Basismieteinnahmen	11.587	12.588	13.234	13.702	14.186	14.688	15.207	15.745	16.302	16.878	17.475
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-964	-1.258	-1.119	-1.165	-1.206	-1.249	-1.293	-1.262	-1.307	-1.353	-1.420
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	876	939	949	977	1.007	1.037	1.068	1.100	1.133	1.167	1.202
Einnahmen gesamt	11.499	12.269	13.064	13.514	13.987	14.476	14.982	15.583	16.128	16.692	17.257
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-6.151	-6.397	-6.675	-6.891	-7.008	-7.127	-7.474	-7.603	-7.733	-8.111	-8.249
3. Nettomietüberschuss	5.348	5.872	6.389	6.623	6.979	7.349	7.508	7.980	8.395	8.581	9.008
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-4.922	-5.351	-2.605	-1.755	-1.771	-529	-722	-798	-838	-638	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-4.200	-6.791	-5.985	-5.695	-5.458	-5.452	-6.155	-5.494	-5.494	-5.494	0
6. Barüberschuss Rock Springs Village	-3.774	-6.270	-2.201	-827	-250	1.368	631	1.688	2.063	2.449	0
7. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	5.850	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Asset Managementvergütung ⁴	-737	-675	-693	-692	-691	-691	-690	-689	-688	-687	0
9. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.339	-6.945	-2.894	-1.519	-941	677	-59	999	1.375	1.762	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2031, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 8,30% der Basismieteinnahmen

² Von 2022 bis 2024 sind \$ 5,1 Mio. für die Zinsabsicherung unterstellt. 2028 werden für die Anschlussfinanzierung des Darlehens Abschlusskosten von \$ 0,7 Mio. unterstellt, der kalkulierte Zinssatz für die Anschlussfinanzierung beträgt 6,25% p.a.

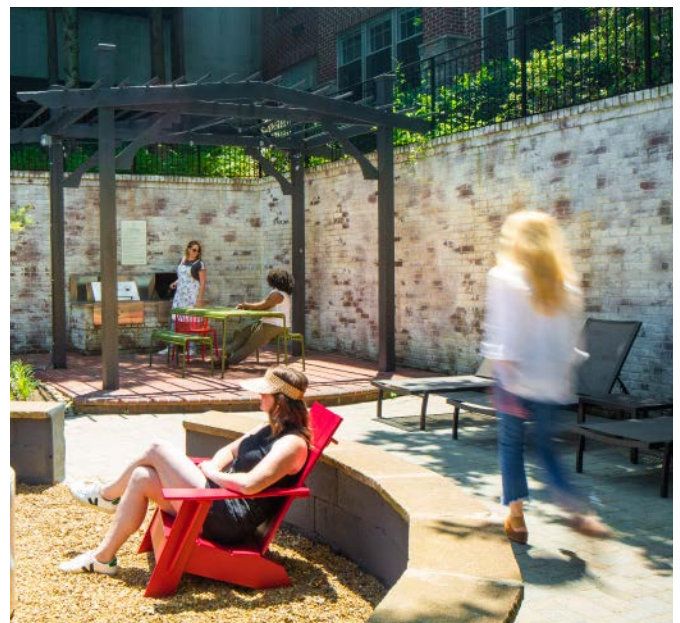
³ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 7,2 Mio.; hiervon sind \$ 1,4 Mio. bis 2021 berücksichtigt

⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

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

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2032	9.008	9.008	9.008
Verkauf zum Multiplikator	16,67	17,39	18,18
Bruttoverkaufspreis	150.153	156.681	163.803
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4%)	-6.006	-6.267	-6.552
abzgl. Fremdmittel	-87.900	-87.900	-87.900
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	56.247	62.514	69.351

Fondseigenkapital Mietwohnanlage Rock Springs Village zum Verkaufszeitpunkt \$ 71.827



Auch die Aufwertung der Gemeinschaftsflächen trägt dazu bei, dass die Mietpreise im Objekt stärker steigen als die Mieten im Teilmarkt

Einnahmen- und Ausgabenprognose Home Plate Center

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis										
1.1 Basismieteinnahmen	12.362	13.302	14.451	15.253	15.559	15.974	16.606	17.047	17.525	18.025	18.151
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-12	-1.278	-2.932	-1.476	-1.088	-935	-943	-1.017	-1.647	-1.108	-970
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	9.641	9.419	8.653	7.974	10.077	10.753	10.338	11.400	10.737	11.323	11.392
Einnahmen gesamt	21.991	21.443	20.172	21.751	24.548	25.792	26.001	27.430	26.615	28.240	28.573
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-6.700	-8.051	-7.621	-7.924	-8.207	-8.459	-8.679	-8.931	-9.099	-9.407	-9.551
3. Nettomietüberschuss	15.291	13.392	12.551	13.827	16.341	17.333	17.322	18.499	17.516	18.833	19.022
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-2.463	-683	-9.720	-8.022	-2.269	-895	-510	-555	-5.329	-1.043	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme	1.489	0	4.390	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-4.339	-9.380	-9.569	-8.281	-9.093	-9.201	-9.226	-9.201	-9.201	-9.201	0
6. Barüberschuss Home Plate Center (100%)	9.978	3.329	-2.348	-2.476	4.979	7.237	7.586	8.743	2.986	8.589	0
7. 45% Anteil Jamestown 31	4.490	1.498	-1.057	-1.115	2.240	3.256	3.414	3.934	1.344	3.865	0
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	2.075	1.250	11	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁴	-642	-463	-318	-347	-379	-414	-453	-495	-541	-590	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	5.923	2.285	-1.364	-1.462	1.861	2.842	2.961	3.439	803	3.275	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2031, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 8,54% der Basismieteinnahmen

² 2026 werden für die Anschlussfinanzierung des Darlehens Abschlusskosten von \$ 0,9 Mio. unterstellt, der kalkulierte Zinssatz für die Anschlussfinanzierung beträgt 6,25% p.a.

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

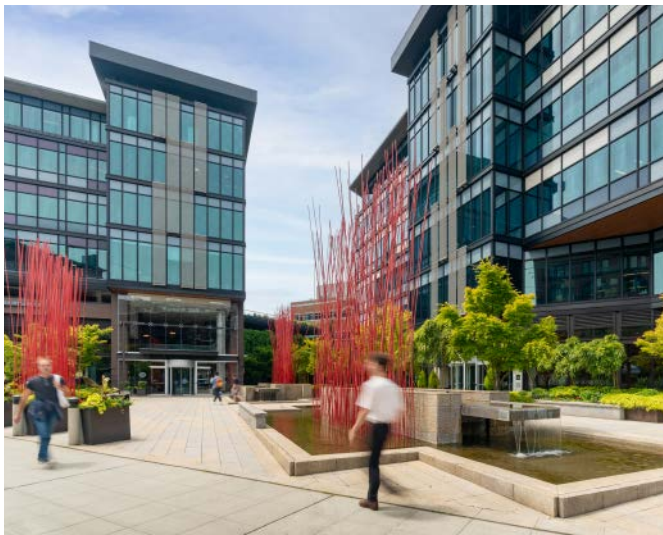
⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

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

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2032	19.022	19.022	19.022
Verkauf zum Multiplikator	14,81	15,38	16,00
Bruttoverkaufspreis¹	279.986	290.825	302.531
abzgl. Verkaufsnebenkosten (7%)	-20.290	-21.070	-21.913
abzgl. Fremdmittel	-145.194	-145.194	-145.194
Nettoerlös Home Plate Center (100%)	114.502	124.561	135.424
Nettoerlös Anteil Jamestown 31 (45%)	51.526	56.052	60.941
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	51.526	56.052	60.941

¹ Fondseigenkapital Home Plate Center zum Verkaufszeitpunkt \$ 59.316

² Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 1,8 Mio.



Der neue Betreiber der Parkplatzflächen konnte die Einnahmen aus Parktickets steigern

Einnahmen- und Ausgabenprognose Buckhead Village District

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis										
1.1 Basismieteinnahmen	12.598	15.152	17.583	19.682	21.145	22.444	23.010	23.562	23.736	24.578	25.381
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-740	-2.656	-4.110	-2.189	-2.298	-1.481	-855	-973	-964	-1.095	-878
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	9.042	11.432	12.920	11.912	11.447	14.570	15.535	16.117	16.807	17.286	17.832
Einnahmen gesamt	20.900	23.928	26.393	29.405	30.294	35.533	37.690	38.706	39.579	40.769	42.335
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-12.916	-12.427	-12.995	-13.073	-13.469	-13.935	-14.365	-14.790	-15.233	-15.691	-16.157
3. Nettomietüberschuss	7.984	11.501	13.398	16.332	16.825	21.598	23.325	23.916	24.346	25.078	26.178
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-13.218	-17.587	-14.499	-7.856	-7.591	-9.090	-484	-1.474	-1.163	-1.062	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme	7.913	6.923	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-4.361	-5.236	-7.257	-7.550	-7.550	-7.550	-7.550	-7.550	-7.550	-7.550	0
6. Barüberschuss Buckhead Village District (100%)	-1.682	-4.399	-8.358	926	1.684	4.958	15.291	14.892	15.633	16.466	0
7. 45% Anteil Jamestown 31	-757	-1.980	-3.761	416	758	2.231	6.881	6.701	7.035	7.410	0
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	6.000	1.000	0	0	0	0	9.603	8.905	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁴	-662	-736	-753	-815	-885	-959	-1.040	-1.128	-1.223	-1.326	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	4.581	-1.716	-4.514	-399	-127	1.272	15.444	14.478	5.812	6.084	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2031, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 7,95% der Basismieteinnahmen

² 2024 werden für die Anschlussfinanzierung des Hypothekendarlehens Abschlusskosten von \$ 0,9 Mio. unterstellt, der kalkulierte Zinssatz für die Anschlussfinanzierung beträgt 6,25% p.a.

³ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 13,8 Mio.; hiervon sind \$ 6,8 Mio. bis 2021 berücksichtigt; beinhaltet Nettoerlöse für den Fonds aus dem Verkauf von Teilflächen von insgesamt \$ 18,5 Mio. in 2028 und 2029

⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

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

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2032	26.178	26.178	26.178
Verkauf zum Multiplikator	15,38	16,00	16,67
Bruttoverkaufspreis¹	402.148	418.258	435.710
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5%)	-18.123	-18.848	-19.633
abzgl. Fremdmittel	-120.800	-120.800	-120.800
Nettoerlös Buckhead Village District (100%)	263.225	278.610	295.277
Nettoerlös Anteil Jamestown 31 (45%)	118.451	125.374	132.874
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	118.451	125.374	132.874

Fondseigenkapital Buckhead Village zum Verkaufszeitpunkt \$ 62.291

¹ Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 0,6 Mio.



Die Verkaufszahlen lagen 2023 höher als vor der Corona Pandemie

Einnahmen- und Ausgabenprognose Constitution Wharf

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis										
1.1 Basismieteinnahmen	7.223	7.219	8.460	9.050	9.568	10.046	10.245	10.421	10.689	11.368	11.610
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-6	-662	-1.129	-126	-569	-138	-142	-145	-227	-159	-163
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	3.096	2.991	2.766	3.526	2.969	3.732	3.906	4.104	4.178	4.509	4.707
Einnahmen gesamt	10.313	9.548	10.097	12.450	11.968	13.640	14.009	14.380	14.640	15.718	16.154
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-3.971	-4.221	-4.697	-4.878	-4.956	-5.080	-5.180	-5.427	-5.613	-5.736	-5.850
3. Nettomietüberschuss	6.342	5.327	5.400	7.572	7.012	8.560	8.829	8.953	9.027	9.982	10.304
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-16	-1.055	-6.746	-1.161	-2.833	-1.165	-34	-35	-846	-37	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme	0	391	2.661	0	78	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-2.016	-1.994	-2.097	-2.191	-3.155	-4.545	-4.558	-4.545	-4.545	-4.545	0
6. Barüberschuss Constitution Wharf	4.310	2.669	-782	4.220	1.102	2.850	4.237	4.373	3.636	5.400	0
7. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	1.335	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Asset Managementvergütung ⁴	-569	-487	-466	-497	-529	-566	-602	-643	-686	-731	0
9. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	5.076	2.182	-1.248	3.723	573	2.284	3.635	3.730	2.950	4.669	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2031, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 3,30% der Basismieteinnahmen

² 2026 werden für die Anschlussfinanzierung des Darlehens Abschlusskosten von \$ 0,4 Mio. unterstellt, der kalkulierte Zinssatz für die Anschlussfinanzierung beträgt 6,25% p.a.

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

⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

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

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2032	10.304	10.304	10.304
Verkauf zum Multiplikator	13,79	14,29	14,81
Bruttoverkaufspreis	142.134	147.210	152.662
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5%)	-6.751	-6.992	-7.251
abzgl. Fremdmittel	-71.730	-71.730	-71.730
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	63.653	68.488	73.681

Fondseigenkapital Constitution Wharf zum Verkaufszeitpunkt \$ 50.550



Die einzige verfügbare Fläche ist für die Vermietung vorbereitet und zur Vermarktung wurde ein 3D-Modell erstellt

Einnahmen- und Ausgabenprognose Garco Mill

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis										
1.1 Basismieteinnahmen	4.578	5.736	6.430	6.566	6.773	6.971	7.209	7.448	7.724	7.927	8.241
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	-553	-956	-741	-714	-779	-836	-1.129	-789	-843	-1.177
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	1.815	2.259	2.247	2.548	2.629	2.733	2.747	2.608	2.865	3.060	3.080
Einnahmen gesamt	6.393	7.442	7.721	8.373	8.688	8.925	9.120	8.927	9.800	10.144	10.144
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-2.790	-3.169	-3.349	-3.474	-3.580	-3.687	-3.795	-3.889	-4.029	-4.151	-4.266
3. Nettomietüberschuss	3.603	4.273	4.372	4.899	5.108	5.238	5.325	5.038	5.771	5.993	5.878
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-1.695	-571	-1.537	-367	-332	-313	-790	-1.370	-1.098	-245	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme/ -tilgung	536	412	-295	-794	1.674	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-1.463	-1.474	-1.487	-1.483	-2.884	-2.852	-2.859	-2.852	-2.852	-2.852	0
6. Barüberschuss Garco Mill (100%)	981	2.640	1.053	2.255	3.566	2.073	1.676	816	1.821	2.896	0
7. Verwendung des Barüberschusses											
7.1 Vorzugsausschüttung Jamestown 31	1.478	2.640	1.053	2.255	3.566	2.073	1.676	816	1.821	2.896	0
7.2 Nachrangige Ausschüttung an Joint Venture-Partner	-497	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	305	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁴	-358	-384	-381	-383	-383	-388	-396	-406	-415	-425	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.425	2.256	672	1.872	3.183	1.685	1.280	410	1.406	2.471	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2031, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 11,90% der Basismieteinnahmen

² 2026 werden für die Anschlussfinanzierung des Darlehens Abschlusskosten von \$ 0,5 Mio. unterstellt, der kalkulierte Zinssatz für die Anschlussfinanzierung beträgt 6,25% p.a.

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

⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

Verkaufshypothese Garco Mill am Ende des Jahres 2031

Nettoerlös zur Verteilung: \$ 39,030 Mio. zzgl. Nachholung der über die Laufzeit nicht ausgezahlten Jamestown 31 Vorzugsausschüttung von \$ 4,664 Mio. Insgesamt: \$ 43,694 Mio.

Hinweis: Jamestown 31 hat gegenüber dem Joint Venture-Partner eine Vorzugsstellung hinsichtlich des jährlichen Barüberschusses und des Verkaufserlöses. Vorteilhaft ist, dass diese Vorzugsausschüttung kumulativ gilt, d.h. sollte in einem Jahr nicht die gesamte Vorzugsausschüttung ausgezahlt werden können, würde zuerst der Restbetrag aus dem Barüberschuss der folgenden Jahre ausgeglichen. Aufgrund der Regelungen im Joint Venture-Vertrag benötigt ein Objektverkauf innerhalb der ersten fünf Jahre die Zustimmung von Jamestown. Nach Ablauf dieser Frist haben beide Partner das Recht, das Objekt gemeinsam zu veräußern bzw. die Anteile am Joint Venture an den jeweils anderen Partner zu verkaufen. Aus heutiger Sicht ist ungewiss, ob der Joint Venture-Partner von diesem Recht Gebrauch machen wird. In der Fondsprognose wird unterstellt, dass Jamestown 31 bis Ende 2031 Gesellschafter bleibt und dann die Nachholung der über die Laufzeit nicht ausgezahlten Jamestown 31 Vorzugsausschüttung von \$ 4,664 Mio. und \$ 39,030 Mio. aus den Verkaufserlösen erhält. Letzteres ist der aus der Jamestown 31 Vorzugsstellung resultierende Mindestbetrag zu diesem Zeitpunkt. Bei einem Objektverkauf Ende 2031 würde bei \$ 5,878 Mio. Nettomietüberschuss ein Multiplikator von rund 15,8 hierfür ausreichen.

(Angaben in Tsd. \$)

Nettomietüberschuss 2032	5.878
Verkauf zum Multiplikator	15,76
Bruttoverkaufspreis	92.631
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5%)	-3.937
abzgl. Fremdmittel	-45.000
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	43.694

Fondseigenkapital Garco Mill zum Verkaufszeitpunkt \$ 30.820

Einnahmen- und Ausgabenprognose Optimist Hall

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen	Ist-										
	Ergebnis										
1.1 Basismieteinnahmen	3.418	3.594	3.896	3.991	4.077	0	0	0	0	0	0
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	-165	-380	-389	-397	0	0	0	0	0	0
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	3.385	3.444	3.543	3.643	3.733	0	0	0	0	0	0
Einnahmen gesamt	6.803	6.873	7.059	7.245	7.413	0	0	0	0	0	0
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-2.493	-2.542	-2.624	-2.745	-2.817	0	0	0	0	0	0
3. Nettomietüberschuss	4.310	4.331	4.435	4.500	4.596	0	0	0	0	0	0
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-171	-749	-330	-163	0	0	0	0	0	0	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme/ -tilgung	0	-266	-799	-535	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-942	-923	-910	-1.889	0	0	0	0	0	0	0
6. Barüberschuss Optimist Hall (100%)	3.197	2.393	2.396	1.913	0	0	0	0	0	0	0
7. Verwendung des Barüberschusses											
7.1 Vorzugsausschüttung Jamestown 31	2.711	2.393	2.396	1.913	0	0	0	0	0	0	0
7.2 Nachrangige Ausschüttung an Joint Venture-Partner	486	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁴	-357	-362	-183	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.354	2.031	2.213	1.913	0	0	0	0	0	0	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2025, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 9,75% der Basismieteinnahmen

² 2025 werden für die Anschlussfinanzierung des Darlehens Abschlusskosten von \$ 0,6 Mio. unterstellt, der kalkulierte Zinssatz für die Anschlussfinanzierung beträgt 6,25% p.a.

³ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 2,5 Mio., berücksichtigt bis 2021

⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

Verkaufshypothese Optimist Hall am Ende des Jahres 2031

Nettoerlös zur Verteilung: \$ 32,640 Mio. abzgl. Teilverkauf Anfang 2022 von \$ 1,141 Mio.¹ = \$ 31,499 Mio., zzgl. Nachholung der über die Laufzeit nicht ausgezahlten Jamestown 31 Vorzugsausschüttung von \$ 0,263 Mio. Insgesamt: \$ 31,762 Mio.

Hinweis: Jamestown 31 hat gegenüber dem Joint Venture-Partner eine Vorzugsstellung hinsichtlich des jährlichen Barüberschusses und des Verkaufserlöses. Vorteilhaft ist, dass diese Vorzugsausschüttung kumulativ gilt, d.h. sollte in einem Jahr nicht die gesamte Vorzugsausschüttung ausgezahlt werden können, würde zuerst der Restbetrag aus dem Barüberschuss der folgenden Jahre ausgeglichen. Aufgrund der Regelungen im Joint Venture-Vertrag benötigt ein Objektverkauf innerhalb der ersten fünf Jahre die Zustimmung von Jamestown. Nach Ablauf dieser Frist haben beide Partner das Recht, das Objekt gemeinsam zu veräußern bzw. die Anteile am Joint Venture an den jeweils anderen Partner zu verkaufen. Aus heutiger Sicht ist ungewiss, ob der Joint Venture-Partner von diesem Recht Gebrauch machen wird. In der Fondsprognose wird unterstellt, dass Jamestown 31 bis Ende 2025 Gesellschafter bleibt und dann die Nachholung der über die Laufzeit nicht ausgezahlten Jamestown 31 Vorzugsausschüttung von \$ 0,263 Mio. und \$ 31,499 Mio. (= \$ 32,640 Mio. abzgl. \$ 1,141 Mio. Teilverkauf Anfang 2022) aus den Verkaufserlösen erhält. Letzteres ist der aus der Jamestown 31 Vorzugsstellung resultierende Mindestbetrag zu diesem Zeitpunkt. Bei einem Objektverkauf Ende 2025 würde bei \$ 4,596 Mio. Nettomietüberschuss ein Multiplikator von rund 15,1 hierfür ausreichen.

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

(Angaben in Tsd. \$)

Nettomietüberschuss 2026	4.596
Verkauf zum Multiplikator	15,07
Bruttoverkaufspreis	69.280
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5%)	-3.118
abzgl. Fremdmittel	-34.400
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	31.762

Fondseigenkapital Optimist Hall zum Verkaufszeitpunkt \$ 29.039



