

08.04.2024 | T 0221 3098-244

## Gesellschafterinformation

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund der erfolgreichen Objektverkäufe in der Vergangenheit konnte der Fonds bislang bereits Rückflüsse in Höhe von 206% des Eigenkapitals ohne Ausgabeaufschlag an die Anleger leisten. Das Neubauvorhaben bei dem Gebäudekomplex Ponce City Market liegt erfreulicherweise unverändert im Zeit- und Kostenplan und bietet dem Fonds die Möglichkeit, an der dynamischen Entwicklung des Standortes weiter zu partizipieren. Die weitere Bewirtschaftung ist jedoch aufgrund des aktuellen Marktumfelds auch herausfordernd.

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.

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 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,

### Der Inhalt in Kürze

Bislang Rückflüsse von insgesamt 206% ausgezahlt

Zusätzliche Rückflüsse bis Ende 2026 von 44% prognostiziert, somit Gesamtrückflüsse von 250% erwartet

Neubauten bei Ponce City Market im Zeit- und Kostenplan

### Prognose

Ausschüttungen für die Jahre	in %	Gesamt
2010 bis 2014	30%	30,00%
2015 bis 11/2021	6% p.a.	41,50%
Ausschüttungen gesamt		71,50%
Verkaufserlöse ausgezahlt in 12/2021		134,00%
<b>Bisherige Gesamtrückflüsse</b>		<b>205,50%</b>
Prognostizierte Verkaufsrückflüsse 2026		44,25%
Gesamtrückflüsse		249,75%

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 Co-Invest 5

Die Marktentwicklung führt auch bei den zwei verbleibenden Fondsobjekten zu niedrigeren prognostizierten Rückflüssen. Die aktualisierte Verkaufshypothese geht weiterhin von einem Verkauf der beiden Investitionsobjekte Ponce City Market in Atlanta und

Shops in Georgetown in Washington, D.C. Ende 2026 aus und prognostiziert hierbei einen Nettoerlös vor Steuern, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage, von rund 44% (in einer Bandbreite von 36% bis 53%) an die Anleger. Im Januar 2023 lag der prognostizierte Nettoerlös noch bei 65%. Die Rückflüsse ergeben sich im Wesentlichen aus niedriger gewählten Verkaufsmultiplikatoren für beide Objekte im Jahr 2026 sowie zusätzlichem Investitionsbedarf und gestiegenen Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung von leerstehenden oder freiwerdenden Flächen. Die Anpassungen sind aus Sicht von Jamestown erforderlich, um das Marktumfeld und insbesondere die Vermietungssituation der Büroflächen bei Ponce City Market angemessen zu reflektieren. Prognosegemäß ist weiterhin keine laufende Ausschüttung vorgesehen. Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch Gesamt Rückflüsse an die Anleger von rund 250% (in einer Bandbreite von 241% bis 258%) vor Steuern, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage.

## Entwicklung der Investitionsobjekte

### Gebäudekomplex Ponce City Market

Bei dem Gebäudekomplex Ponce City Market in Atlanta sind die loftartigen Büroflächen aktuell zu 76%, die 259 Mietwohnungen zu 94% und die Einzelhandels- und Restaurantflächen zu 96% (Juli 2023: 92%, 98%, 95%) vermietet. Im Jahr 2023 konnte neben der kurzfristigen Verlängerung des größten Büromieters Mailchimp, ein Büromietvertrag über rund 1.700 qm (3% der Gesamtbüroflächen) verlängert werden. Für eine weitere Fläche (645 qm) steht Jamestown in fortgeschrittenen Mietvertragsverhandlungen mit einem Unternehmen aus der IT-Branche.

Die Verhandlungen mit dem ehemaligen Büromieter Twitter in Bezug auf die Ausgleichszahlung aufgrund der vorzeitigen Vertragsbeendigung dauern an. Jamestown ist zuversichtlich, eine außergerichtliche Einigung erzielen zu können. Der Mietvertrag mit Mailchimp (18.200 qm bzw. rund 30% der Gesamtbürofläche), läuft Ende März 2024 aus. Die Flächen erstrecken sich über mehrere Stockwerke und werden intensiv vermarktet. Ein anderer Mieter im Objekt,

das Unternehmen Cardlytics, hat die Mietfläche im Rahmen einer Vertragsverlängerung um rund 5.600 qm verkleinert. Insgesamt sind damit rund 29.500 qm Büroflächen (rund 48% der Gesamtbüroflächen) im Objekt neu zu vermieten, was im aktuellen Marktumfeld sehr herausfordernd ist. Ein hoher Leerstand könnte auch bei dem prognostizierten Verkauf im Jahr 2026 zu Verzögerungen oder Preisabschlägen führen. Um die Attraktivität der Büroflächen zu erhöhen und den geänderten Anforderungen von Büronutzern Rechnung zu tragen, plant Jamestown in den kommenden Monaten weitreichende Maßnahmen zur Repositionierung und Aufwertung. Hierzu gehören unter anderem ein Konferenzzentrum für Büromieter im 4. Stock, die Umgestaltung von Büroflächen im 5. Stock sowie die Modernisierung der Flure auf diesen Etagen. Inklusive dieser zusätzlichen Maßnahmen sind für 2024 Investitionen von insgesamt \$ 7,8 Mio. vorgesehen. Die Umsetzung erfolgt in Abhängigkeit der weiteren Vermarktung und Vermietungsleistung. Der Umsatz der Einzelhandelsmieter bewegt sich weitestgehend auf dem Vorjahresniveau. Im Jahr 2023 wurden für die Einzelhandelsflächen Mietverträge über insgesamt rund 3.000 qm (rund 11% der Gesamteinzelhandelsflächen) neu abgeschlossen oder verlängert.

### Ponce City Market - zweite Bauphase

Der Baufortschritt bei den Neubauvorhaben erfolgt insgesamt im Zeit- und Kostenplan. Als großer Meilenstein wurde „Signal House“, der Wohnturm im Osten des Grundstücks, im September 2023 fertiggestellt und begrüßt seither die ersten Mieter. Von den 162 Einheiten sind rund 42% vermietet, die Vermietungsgeschwindigkeit liegt jedoch etwas unter den Erwartungen. Das Wohnkonzept, welches auf die Förderung von Gemeinschaft und Innovation ausgerichtet ist, kommt bei den Mietern sehr gut an. Die regelmäßig angebotenen Programme wie Fitnesskurse sind gut besucht. Die Vermarktung der Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss läuft weiter. Aufgrund der Lage an der bei Spaziergängern und Radfahrern beliebten Beltline, bieten sich Café- oder Restaurantkonzepte besonders an. Im Januar fand das monatliche „Dining Club Event“ mit der Inhaberin eines Restaurants in Ponce City Market statt. Dabei stellten die Bewohner selbst

Pasta her, welche dann für ein gemeinsames Abendessen zubereitet wurde.

Das Konzept für den zweiten Wohnturm „Scout Living“ sieht vor, Bewohnern komplett eingerichtete Wohnungen mit flexiblen Mietlaufzeiten zu bieten, die von wenigen Tagen bis zu einem Jahr reichen können. Die Apartments bieten den Komfort normaler Wohnungen in Verbindung mit den Annehmlichkeiten und Serviceleistungen eines Hotels. Die 405 Wohneinheiten werden zukünftig von einem Anbieter mit Expertise in Kurzzeitvermietungen betrieben. Die Fertigstellung ist für August 2024 vorgesehen.

Bei dem innovativen und nachhaltigen Neubau aus Holz, „619 Ponce“, werden derzeit Fassaden finalisiert. Für die Büroflächen des Holzbaus wurde bereits ein Mietvertrag über 5.300 qm (rund 50% der Gesamtmietfläche) mit einem Technologieunternehmen abgeschlossen. Ein Großteil der Einzelhandelsflächen (rund 1.900 qm) ist an eine Einrichtungshauskette vermietet. Die Fertigstellung von „619 Ponce“ ist für April 2024 vorgesehen. Mit der modularen Holzbauweise bei diesem Objekt konnte Jamestown rund 75% der bei der Herstellung der Baustoffe entstehenden Emissionen im Vergleich zur herkömmlichen Bauweise mit Beton einsparen.

Die Finanzierung der Neubauten ist in der Gesellschafterinformation vom 10.01.2023 beschrieben. Zur Vereinfachung sind nur zukünftige Mieteinnahmen, Betriebskosten und Zinszahlungen der zweiten Bauphase in der Einnahmen- und Ausgabenprognose von Ponce City Market berücksichtigt. An dem Gebäudekomplex Ponce City Market ist Jamestown Co-Invest 5 mit einem Anteil von 50,5% beteiligt.

### **Einzelhandelsportfolio Shops in Georgetown**

Die Bewirtschaftung des Einzelhandelsportfolios Shops in Georgetown in Washington, D.C. entwickelt sich insgesamt erfreulich. Seit der Verlängerung der Fondslaufzeit Ende 2021 konnte die Vermietungssituation des Objekts mit einem aktuellen Vermietungsstand von 95% deutlich verbessert werden. Im Jahr 2023 wurden Mietverträge über rund 6.750 qm (17%

der Gesamtfläche) verlängert oder neu abgeschlossen. Ein Einzelhandelsmieter, welcher ein kaufhausähnliches Konzept auf rund 1.800 qm (5% der Gesamtfläche) betrieb, ist in Insolvenz geraten. Neben Filialen in Miami und New York City wurde auch die im Investitionsobjekt geschlossen. Jamestown steht bereits mit einem Mietinteressenten in fortgeschrittenen Mietvertragsverhandlungen. Das Darlehen von \$ 160 Mio. konnte mit der finanzierenden Bank bis Oktober 2026 verlängert werden, allerdings hat sich die Darlehenssumme um \$ 8 Mio. reduziert. Der auf Jamestown Co-Invest 5 entfallende Anteil wurde aus der Liquiditätsreserve des Fonds beglichen. Das ausstehende Darlehen beträgt somit nun \$ 152 Mio. und wird mit einem festen Zinssatz von 4,5% p.a. verzinst. An dem aus 20 Objekten bestehenden Portfolio ist der Fonds zu 48% beteiligt.

### **Zweitmarkt**

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an Jamestown Co-Invest 5 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Nach der Rückzahlung der gesamten ursprünglichen Kapitaleinlage im Dezember 2021 wurden seit Anfang 2023 bisher insgesamt \$ 1.102.333 in einer Bandbreite von 40% bis 69% bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage vermittelt; Transaktionskosten sind hierbei nicht berücksichtigt. Bei Interesse am Jamestown Zweitmarkt können Sie sich an unser Zweitmarkt-Team unter 0221 3098-555 oder per E-Mail an [zweitmarkt@jamestown.de](mailto:zweitmarkt@jamestown.de) wenden. Zu gelisteten Geboten und sich daraus ergebenden Preisen darf Jamestown keine Aussage treffen.

Die nächste Gesellschafterinformation erhalten Sie im dritten Quartal 2024.

Mit freundlichen Grüßen  
Jamestown US-Immobilien GmbH



Fabian Spindler



Jan Kuhn

## Anhang zur Gesellschafterinformation vom 08.04.2024 (Seiten 4-8)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die Jamestown Co-Invest 5 Fondsprognose und Verkaufshypothese aus der Gesellschafterinformation vom 10.01.2023. Diese Werte wird Jamestown 2025 und den Folgejahren aktualisieren.

### Erläuterungen zur Jamestown Co-Invest 5 Fondsprognose

Die Jamestown Co-Invest 5 Fondsprognose ergibt sich aus den Einnahmen- und Ausgabenprognosen der zwei verbleibenden Investitionsobjekte gemäß den Seiten 6 und 7. Bis Juli 2023 ist das bereits erzielte Ergebnis berücksichtigt. Ab August 2023 und für die Folgejahre sind die prognostizierten Barüberschüsse auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge und kalkulierter Anschlussvermietungen, derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert worden. Per Ende 2021 betrug die Liquiditätsreserve des Fonds \$ 19,7 Mio. (siehe „Liquiditätsreserve kumuliert“ in der Fondsprognose). Diese setzt sich zusammen aus dem vorgesehenen Eigenkapitalanteil für Investitionen im Bestandsobjekt von \$ 15,5 Mio. und Barmittelbeständen von \$ 4,2 Mio. Bei dem Darlehen für das Investitionsobjekt Ponce City Market wurde der variable Zinssatz für \$ 420 Mio. im Juni 2022 für die Restlaufzeit bis Dezember 2025 zu 5,12% p.a. fixiert. Insgesamt beträgt das Darlehen \$ 630 Mio. Die übrigen \$ 210 Mio. sind für die Finanzierung der zweiten Bauphase und Objektinvestitionen vorgesehen; sie werden sukzessive in

Anspruch genommen. Da es sich um eine Baufinanzierung handelt, bleibt dieser Teil variabel verzinst (aktuell ca. 7,2% p.a.).

Aufgrund der sich in der aktuellen Fondsprognose ergebenden höheren Kosten für die Vermietung und die Umbaumaßnahmen der Büroflächen ist der prognostizierte Barüberschuss aus dem Objekt Ponce City Market in den Jahren 2023 bis 2025 negativ. Dies führt dazu, dass auch die Liquiditätsreserve ab 2024 einen negativen Saldo ausweist. Jamestown überwacht die Liquidität des Fonds kontinuierlich und wird Investitionsmaßnahmen nur durchführen, wenn sie erforderlich sind oder die Abschlusswahrscheinlichkeit in der Vermietung erhöhen. In diesem Zusammenhang wird Jamestown verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten prüfen, um eine mögliche Unterdeckung zu vermeiden. Denkbar sind zum Beispiel die kurzfristige Aufnahme von Fremdmitteln auf Fondsebene oder Nettoerlöse aus einem vorzeitigen Verkauf von Shops in Georgetown. Letzteres ist aufgrund der positiven Entwicklung des Objekts mit nahezu Vollvermietung und Abschluss der Investitionsstrategie durchaus möglich. Beide Finanzierungsmöglichkeiten sind nicht in der Prognose berücksichtigt.

### Erläuterungen zur Jamestown Co-Invest 5 Verkaufshypothese

Die Jamestown Co-Invest 5 Verkaufshypothese ergibt sich aus den Verkaufshypothesen der zwei verbleibenden Investitionsobjekte gemäß den Seiten 6 und 7. Zur vereinfachten Darstellung unterstellt die Jamestown Co-Invest 5 Verkaufshypothese, dass

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

	2022	2023	2024	2025	2026
<b>1. Barüberschuss für Jamestown Co-Invest 5 aus Investitionsobjekten</b>	<b>Ist-Ergebnis</b>				
1.1 Ponce City Market	2.847	-1.358	-11.631	-7.216	3.694
1.2 Shops in Georgetown	-415	-6.082	-1.661	1.418	1.195
<b>1.3 Summe</b>	<b>2.432</b>	<b>-7.440</b>	<b>-13.292</b>	<b>-5.798</b>	<b>4.889</b>
2. Fondsverwaltungsgebühr und Haftungsvergütung <sup>1</sup>	-2.070	-1.394	-2.070	-2.070	-2.070
<b>3. Barüberschuss Jamestown Co-Invest 5, gesamt</b>	<b>362</b>	<b>-8.834</b>	<b>-15.362</b>	<b>-7.868</b>	<b>2.819</b>
4. Barüberschuss an Anleger <sup>2</sup>					
5. Liquiditätssaldo	362	-8.834	-15.362	-7.868	2.819
<b>6. Liquiditätsreserve kumuliert; Ende 2021: \$ 19,7 Mio.</b>	<b>20.078</b>	<b>11.244</b>	<b>-4.118</b>	<b>-11.986</b>	<b>-9.167</b>

<sup>1</sup> Gemäß des Gesellschaftsvertrages Art. 7.6 a) (ii) und (iii); inklusive Einkünfte aus kurzfristigen Geldanlagen.

<sup>2</sup> In dieser Fondsprognose ist keine Ausschüttung vorgesehen, je nach tatsächlichem Verlauf kann die Komplementärin Ausschüttungen beschließen.

beide Investitionsobjekte zum gleichen Zeitpunkt, Ende des Jahres 2026, verkauft werden. Tatsächlich ist zu erwarten, dass die Objekte zu unterschiedlichen Zeitpunkten veräußert und die Verkaufserlöse anteilig an die Anleger ausgezahlt werden. Als Kalkulationsbasis für den angenommenen Bruttoverkaufspreis dient der prognostizierte Nettomietüberschuss des jeweiligen Investitionsobjektes im Jahr 2027. Für die Investitionsobjekte werden in drei Verkaufsvarianten die Auswirkungen verschiedener Verkaufsmultiplikatoren im Jahr 2026 simuliert. Aufgrund der allgemeinen Marktsituation in Kombination mit den Herausforderungen in der Bürovermietung wurde der Verkaufsmultiplikator für den Gebäudekomplex Ponce City Market auf 14,81 (Januar 2023: 17,39) angepasst. Für Shops in Georgetown wurde der Verkaufsmultiplikator

auf 14,81 reduziert (Januar 2023: 16,67), ebenfalls aufgrund des aktuellen Marktumfelds. Diese Annahmen führen auf Fondsebene beim Verkauf der Investitionsobjekte Ende 2026 in der mittleren Variante zu einem prognostizierten Rückfluss an die Anleger vor Steuern von 44%, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage. Abhängig von der tatsächlichen Entwicklung von Nettomietüberschuss und Multiplikatoren zum Verkaufszeitpunkt können die tatsächlichen Abweichungen des Nettoverkaufserlöses für die Anleger auch über die gezeigte Bandbreite von 36% bis 53% hinausgehen. Zusammen mit den bereits im Jahr 2021 ausgezahlten Verkaufserlösen erhöht sich der Gesamtnettoerlös für die Anleger auf 178%, vor Steuern, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage (in einer Bandbreite von 170% bis 187%).

#### Jamestown Co-Invest 5-Verkaufshypothese Ende 2026 - PROGNOSE (in Tsd. \$)

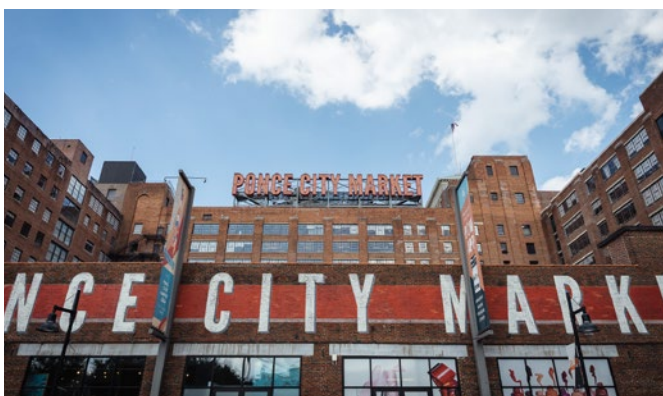
Nettoerlös zur Verteilung 2026 <sup>1</sup>	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Ponce City Market	162.977	197.804	232.631
Shops in Georgetown	19.222	26.040	32.858
Fondsliquidität Ende 2026	-9.167	-9.167	-9.167
<b>Nettoverkaufserlös zur Verteilung 2026, gesamt</b>	<b>173.032</b>	<b>214.677</b>	<b>256.322</b>
Nettoerlös Komplementärin <sup>2</sup>	57.677	71.559	85.440
Nettoerlös Anleger <sup>2</sup>	115.355	143.118	170.882
<b>Nettoerlös 2026, in % der ursprünglichen Kapitaleinlage von \$ 323,5 Mio.</b>	<b>36%</b>	<b>44%</b>	<b>53%</b>

<sup>1</sup> Der Nettoerlös zur Verteilung 2026 ergibt sich aus den auf den Seiten 6 und 7 dargestellten Verkaufshypothesen der zwei Investitionsobjekte.

<sup>2</sup> Die Anleger haben 2021 bevorrechtigt 110%, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag erhalten. Der darüber hinausgehende Nettoerlös zur Verteilung steht zu 33,33% der Komplementärin und zu 66,67% den Anlegern zu (siehe Artikel 6. im Gesellschaftsvertrag).

Gesamtnettoerlös in 2021 und 2026	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettoerlös Anleger 2021, gesamt <sup>3</sup>	433.423	433.423	433.423
Nettoerlös Anleger 2026, gesamt	115.354	143.117	170.881
<b>Nettoerlös Anleger, gesamt</b>	<b>548.777</b>	<b>576.540</b>	<b>604.304</b>
Ursprüngliche Kapitaleinlage	323.450	323.450	323.450
<b>Gesamtnettoerlös bis 2026</b>	<b>170%</b>	<b>178%</b>	<b>187%</b>

<sup>3</sup> Ausschüttung wurde im Dezember 2021 an die Anleger geleistet.



## Einnahmen- und Ausgabenprognose Ponce City Market

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1. Einnahmen						
1.1 Basismieteinnahmen	35.889	41.546	43.009	44.063	45.248	46.572
1.2 Mietausfall/Leerstand <sup>1</sup>	-3.992	-4.307	-14.754	-14.337	-6.726	-2.302
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	23.402	29.729	24.625	44.997	54.029	57.998
1.4 Einnahmen gesamt	55.299	66.968	52.880	74.723	92.551	102.268
2. Betriebskosten/Grundsteuer	-24.478	-29.967	-26.632	-28.150	-29.642	-30.803
3. Nettomietüberschuss	30.821	37.001	26.248	46.573	62.909	71.465
4. Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen	-14.539	-15.298	-29.138	-34.830	-18.148	0
5. Kapitaldienst gesamt <sup>2</sup>	-8.858	-22.625	-18.376	-24.262	-35.677	0
6. Barüberschuss Ponce City Market (100%)	7.424	-922	-21.266	-12.519	9.084	0
<b>7. Barüberschuss Co-Invest 5 (50,5%)</b>	<b>3.749</b>	<b>-465</b>	<b>-10.739</b>	<b>-6.323</b>	<b>4.587</b>	<b>0</b>
8. Vermögensverwaltungsgebühr <sup>3</sup>	-902	-893	-892	-893	-893	0
<b>9. Barüberschuss zur Verteilung</b>	<b>2.847</b>	<b>-1.358</b>	<b>-11.631</b>	<b>-7.216</b>	<b>3.694</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2026, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 27,07% der Basismieteinnahmen.

<sup>2</sup> feste Verzinsung von 5,2% bis 12/2025 für \$ 420 Mio.; variable Verzinsung für den restlichen Teil des Darlehens von derzeit rund 7,2% p.a.;

Ab 01/2026 wird eine Anschlussfinanzierung mit Zinsen von 6,25% p.a. unterstellt.

<sup>3</sup> Gemäß des Gesellschaftsvertrages Art. 7.6 a) (i).

## Verkaufshypothese Ponce City Market Am Ende des Jahres 2026

Angaben in Tsd. \$

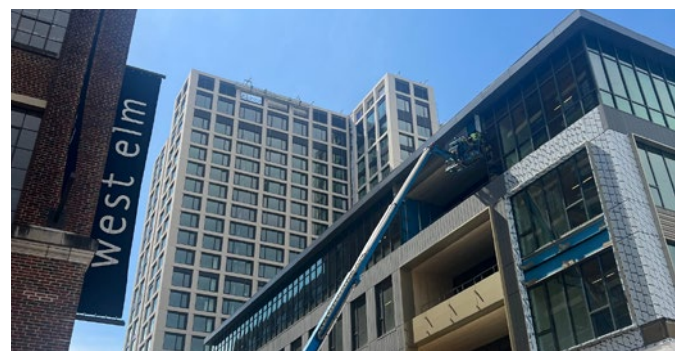
	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2027	71.465	71.465	71.465
Verkauf zum Multiplikator	13,81	14,81	15,81
<b>Bruttoverkaufspreis</b>	<b>987.281</b>	<b>1.058.747</b>	<b>1.130.212</b>
abzgl. Verkaufsnebenkosten (3,5%)	-34.555	-37.056	-39.557
abzgl. Fremdmittel	-630.000	-630.000	-630.000
Nettoerlös Anteil Ponce City Market (100%)	322.726	391.691	460.655
<b>Nettoerlös Anteil Co-Invest 5 (50,5%)</b>	<b>162.977</b>	<b>197.804</b>	<b>232.631</b>



„Signal House“ befindet sich direkt an der bei Spaziergängen und Radfahrern beliebten Beltline.



Stand Juli 2023



Der innovative Holzbau „619 Ponce“ und der Wohnturm „Scout Living“ kurz vor Eröffnung.

## Einnahmen- und Ausgabenprognose Shops in Georgetown

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis					
1.1 Basismieteinnahmen	12.530	13.379	15.228	18.288	17.359	17.431
1.2 Mietausfall/Leerstand <sup>1</sup>	0	-211	-595	-689	-679	-687
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	5.342	4.920	5.425	5.516	6.123	6.376
1.4 Einnahmen gesamt	17.872	18.088	20.058	23.115	22.803	23.120
2. Betriebskosten/Grundsteuer	-7.337	-6.552	-7.475	-7.699	-7.930	-8.168
3. Nettomietüberschuss	10.535	11.536	12.583	15.416	14.873	14.952
4. Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen	-3.908	-5.361	-7.577	-4.014	-5.079	0
5. Kapitaldienst gesamt <sup>2</sup>	-6.073	-17.428	-7.048	-7.028	-5.885	0
6. Barüberschuss Shops in Georgetown (100%)	554	-11.253	-2.042	4.374	3.909	0
<b>7. Barüberschuss Co-Invest 5 (48%)</b>	<b>266</b>	<b>-5.401</b>	<b>-980</b>	<b>2.099</b>	<b>1.876</b>	<b>0</b>
8. Vermögensverwaltungsgebühr <sup>3</sup>	-681	-681	-681	-681	-681	0
<b>9. Barüberschuss zur Verteilung</b>	<b>-415</b>	<b>-6.082</b>	<b>-1.661</b>	<b>1.418</b>	<b>1.195</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2026, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 3,86% der Basismieteinnahmen.

<sup>2</sup> Im Oktober 2023 wurde eine Refinanzierung von \$152 Mio. zu einem festen Zinssatz von 4,5% p.a. abgeschlossen.

<sup>3</sup> Gemäß des Gesellschaftsvertrages Art. 7.6 a) (i).

## Verkaufshypothese Shops in Georgetown Am Ende des Jahres 2026

Angaben in Tsd. \$

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2027	14.952	14.952	14.952
Verkauf zum Multiplikator	13,81	14,81	15,81
<b>Bruttoverkaufspreis</b>	<b>206.559</b>	<b>221.511</b>	<b>236.463</b>
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5,0%)	-10.328	-11.076	-11.823
abzgl. Fremdmittel	-156.186	-156.186	-156.186
Nettoerlös Shops in Georgetown (100%)	40.045	54.249	68.454
<b>Nettoerlös Anteil Co-Invest 5 (48%)</b>	<b>19.222</b>	<b>26.040</b>	<b>32.858</b>



Der Vermietungsstand des Einzelhandesportfolios Shops in Georgetown in Washington, D.C. liegt aktuell bei 95%

