

05.05.2025 | T 0221 3098-244

## Gesellschafterinformation

Sehr geehrte Damen und Herren,

die in der letzten Gesellschafterinformation erläuterte und für die weitere Entwicklung des Fonds wichtige Anschlussfinanzierung für das Mietwohngebäude 88 Leonard Street in New York konnte Ende März 2025 erfolgreich abgeschlossen werden. Das Darlehen in Höhe von \$ 130,4 Mio. war im August 2024 ausgelaufen. Das neue Darlehen in Höhe von \$ 80,0 Mio. hat eine Laufzeit bis 31.03.2029 und ist aktuell mit 6,1% p.a. verzinst. Der bisherige Kreditgeber hat bei der Darlehenstilgung auf einen Teilbetrag von \$ 5,0 Mio. verzichtet. Die verbliebene Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag und dem neuen Darlehen wurde zu rund \$ 15,4 Mio. aus der Fondsliquidität und zu rund \$ 30,0 Mio. aus einer vorübergehenden Inanspruchnahme der Jamestown Kreditlinie auf Fondsebene beglichen.

Im Januar 2025 hat Jamestown das Shoppingcenter Village Commons für \$ 68,4 Mio. verkauft. Wie bereits in der letzten Gesellschafterinformation erwähnt, hatte Jamestown das Objekt zum Verkauf angeboten, da die Investitionsstrategie abgeschlossen und keine nennenswerte Wertsteigerung mehr zu erwarten war. Der Verkaufspreis liegt nur leicht unterhalb der zuletzt prognostizierten Bandbreite, die für einen Verkauf Ende 2028 unterstellt wurde. Durch den jetzigen Verkauf erzielt der Fonds bereits vier Jahre früher als geplant einen Nettoverkaufserlös nach Abzug des Darlehens und der Verkaufsnebenkosten in Höhe von \$ 33,2 Mio. Die dadurch verfügbare Liquidität wurde zunächst für die Rückzahlung der Jamestown

### 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	82,5%	82,5%
<b>Gesamtrückflüsse<sup>1</sup></b>		<b>96,0%</b>

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

### Der Inhalt in Kürze

Anschlussfinanzierung für 88 Leonard Street erfolgreich abgeschlossen

Erstes Fondsobjekt verkauft; Verkaufserlöse stabilisieren Fondsliquidität

Leicht erhöhte Gesamtrückflüsse Ende 2028 von 96% prognostiziert

Kreditlinie in Höhe von \$ 21,5 Mio. verwendet. Im März folgte dann der erforderliche Ausgleich zwischen neuem und altem Darlehensbetrag beim Objekt 88 Leonard Street. Hierfür wurde die Jamestown Kreditlinie erneut, wie im ersten Absatz erläutert, in Anspruch genommen. Der Verkauf des zweiten Shoppingcenters Polo Club Shops wird weiter geprüft und ein Verkauf Mitte des Jahres 2025 erwartet. Die daraus zu erzielenden Nettoverkaufserlöse sollen prognosegemäß zur erneuten Rückführung der Jamestown Kreditlinie auf Fondsebene und zur Erhöhung der Fondsliquidität verwendet werden.

Die erfolgreiche Refinanzierung von 88 Leonard Street und der Verkauf von Village Commons sowie der angestrebte Verkauf von Polo Club Shops erhöhen die Stabilität und Handlungsfähigkeit des Fonds. Dies wird sich positiv auf die künftige Entwicklung des Fonds auswirken.

Mit der Gesellschafterinformation vom 13.03.2024 wurde die Jamestown 29 Fondsprognose bis 2028 verlängert. In der aktualisierten Verkaufshypothese wird zum heutigen Stand ein Nettoerlös vor Steuern von 83% (in einer Bandbreite von 72% bis 93%), bezogen auf das investierte Eigenkapital bis Ende 2028 prognostiziert. Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch gegenüber dem Vorjahr leicht erhöhte Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 96% (in einer Bandbreite von 85% bis 107%). Weiterhin ist in der Prognose keine laufende Ausschüttung bis 2028 vorgesehen.

## 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: 31.03.2025, Angaben in Tsd. \$):

Investitionsobjekt	Vermietungsfläche in qm	Investitionsvolumen	Fondseigenkapital <sup>1</sup>	Fremdkapital	Zinskonditionen
Büroobjekt America's Square <sup>2</sup>	42.873	281.302	122.730	158.572	3,40% p.a. bis 08/2027
Shoppingcenter Village Commons <sup>3</sup>	15.899	61.060	28.374	32.686	-
Shoppingcenter Polo Club Shops	11.934	64.265	24.594	39.671	variabel, max. 6,22% p.a. bis 09/2025
Geschäftshaus Rialto <sup>3</sup>	12.722	75.239	28.039	47.200	derzeit ca. 5,3% p.a., variabel bis 12/2026
Bürokomplex Larkspur <sup>2</sup>	18.492	44.049	23.931	20.118	derzeit ca. 6,67% p.a., variabel bis 10/2025
Mietwohngebäude 88 Leonard Street	23.031	191.611	111.611	80.000	5,97% p.a. bis 03/2029
Fondsebene		30.000		30.000	6,00% p.a. bis 06/2025
<b>Gesamt</b>	<b>124.951</b>	<b>747.526</b>	<b>339.279</b>	<b>408.247</b>	

<sup>1</sup> Einschließlich Initialkosten

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

<sup>3</sup> Stand zum Zeitpunkt des Verkaufs 01/2025

Die Jamestown 29 Fondsprognose wurde im ersten Quartal 2025 auf Basis der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Informationen erstellt. Mit Unsicherheit behaftet sind die Anfang April 2025 eingetretenen Entwicklungen im Zusammenhang mit den außenwirtschaftlichen Entscheidungen der neuen US-Regierung. Zum jetzigen Zeitpunkt ist schwer abzuschätzen, welche Auswirkungen die aktuelle Zolldiskussion auf die wirtschaftliche Entwicklung in den USA, insbesondere auf Inflation, Arbeits- sowie Kapitalmarkt und damit auch auf den US-Immobilienmarkt und Jamestown 29 haben wird. Die aktualisierte Prognose berücksichtigt diese Entwicklungen aufgrund der ungewissen Auswirkungen auf den US-Immobilienmarkt nicht. Die tatsächlichen Verkaufserlöse und Gesamtrückflüsse an die Anleger können daher deutlich von der in der Prognose dargestellten Bandbreite abweichen.

## Entwicklung der Investitionsobjekte (in Klammern: Prozentanteil am Fondseigenkapital)

### Büroobjekt America's Square in Washington, D.C. (Anteil: 39%)

Der Vermietungsstand des Büroobjekts America's Square liegt zum 31.03.2025 unverändert bei 78%. Seit Anfang des Jahres hat das Interesse von potenziellen Mietern an Besichtigungen spürbar zugenommen. Es ist geplant, die verfügbare Fläche im vierten Stock eines der Gebäude bis Ende des Jahres 2025

bezugsfertig auszubauen. Jamestown geht davon aus, dass diese Maßnahme im aktuellen Marktumfeld die Vermietung der Flächen beschleunigen wird. Noch nicht absehbar sind bisher die Auswirkungen auf den Büromarkt durch den unter der neuen Regierung geplanten Abbau von Arbeitsplätzen im öffentlichen Sektor. In Washington, D.C., arbeiten rund 30% der Angestellten für staatliche Institutionen. Für America's Square spricht, dass es zu den erstklassigen Bürogebäuden in Washington, D.C., zählt – Objekte dieser Qualität verzeichnen in der Regel eine starke, branchenübergreifende Mieternachfrage. An dem Büroobjekt America's Square ist Jamestown 29 mit einem Anteil von 47% beteiligt.

### Mietwohngebäude 88 Leonard Street in New York City (Anteil: 36%)

Die Nachfrage nach Wohnraum in diesem Teilmarkt ist weiterhin hoch, sodass der Vermietungsstand zum 31.03.2025 bei 98% liegt (30.09.2024: 97%). Erfreulich ist auch, dass seit Jahresbeginn keine Zugeständnisse wie mietfreie Zeiten bei der Vermietung der Wohnungen akzeptiert werden mussten. Für die Einzelhandelsflächen laufen die Ausbauarbeiten der beiden neu vermieteten Einheiten nach Plan. Die Eröffnung der beiden Geschäfte, einem Nagelstudio und einem Lebensmittelgeschäft mit Angebot an frisch zubereiteten Speisen, wird im zweiten Quartal 2025 erwartet.

Wie auf Seite 1 beschrieben, konnte die Anschlussfinanzierung für das bereits im August 2024 ausgelauene Darlehen im März 2025 abgeschlossen werden. Hauptgrund für die lange Refinanzierungsphase war neben dem herausfordernden Finanzierungsumfeld die Erbbaurechtsstruktur, da der Fonds zwar Eigentümer des Gebäudes, nicht aber des Grundstücks ist. Entsprechend leistet der Fonds einen jährlichen Erbbauzins an den Grundstückseigentümer. Dieser erhöht sich grundsätzlich alle vier Jahre um 10%. Im Jahr 2028 erfolgt vertragsgemäß zusätzlich eine Überprüfung des Marktwertes des Grundstücks. Sollte dieser einen bestimmten Wert überschreiten, kann der Erbbauzins bei dieser Anpassung auch um mehr als 10% steigen. Jamestown geht zwar derzeit nicht davon aus, dass dies eintreten wird, kann es aber auch nicht ausschließen.

### **Shoppingcenter Polo Club Shops im Großraum Florida (Anteil: 8%)**

Der Vermietungsstand des Shoppingcenters Polo Club Shops liegt zum 31.03.2025 unverändert bei 96%. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zahl der Besucher 2024 um rund 5,8% auf insgesamt 1,8 Mio. Nachdem zwei Mieter ihre Flächen mit zusammen rund 480 qm (3,9% der Gesamtmietfläche) vorzeitig zurückgegeben hatten, konnte Jamestown diese bereits zu besseren Konditionen neu vermieten. Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage institutioneller Anleger für etablierte Nahversorgungszentren mit einem Supermarkt als Ankermieter, ist Jamestown zuversichtlich den Verkauf des Objekts zu einem attraktiven Preis bis Mitte des Jahres abschließen zu können.

### **Zwei Büroobjekte im Großraum San Francisco (Anteil: 17%)**

Die Bewirtschaftung des Geschäftshauses Rialto zeigt erste positive Anzeichen einer Erholung. Der Vermietungsmarkt in San Francisco war in den letzten Jahren insbesondere aufgrund der ausbleibenden Nachfrage von Technologiefirmen schwierig. Erfreulich ist jedoch, dass der vermehrte Einsatz von Anwendungen aus dem Bereich künstlicher Intelligenz zuletzt zu einem spürbaren Anstieg der Nachfrage

nach Büroflächen geführt hat. Dieser positive Trend ist auch in der Vermietung für Rialto zu beobachten. So konnte Jamestown einen langfristigen Mietvertrag mit einem börsennotierten Softwareunternehmen für die komplette zweite Etage des Objekts über rund 1.400 qm (11% der Gesamtfläche) neu abschließen. Damit erhöht sich der Vermietungsstand auf rund 74% zum 31.03.2025. Der Mietvertrag für die bereits ausgebaute Fläche hat eine Laufzeit von über sechs Jahren und trägt wesentlich zur Stabilisierung des Objekts bei. Erfreulicherweise gibt es auch für die letzte verbliebene Büroetage sowie für ausgewählte Einzelhandelsflächen bereits fortgeschrittene Gespräche mit Interessenten.

Der Vermietungsstand des Bürokomplexes Larkspur liegt zum 31.03.2025 unverändert bei 89%. Das Darlehen in Höhe von rund \$ 42,9 Mio. läuft im Oktober 2025 aus. Jamestown ist zuversichtlich das Darlehen in vollständiger Höhe refinanzieren zu können. An dem Bürokomplex Larkspur ist Jamestown 29 mit einem Anteil von 47% beteiligt.

### **Zweitmarkt**

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an Jamestown 29 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Im Jahr 2024 wurden Anteile an Jamestown 29 von insgesamt \$ 940.000 in einer Bandbreite von 26% bis 60% 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 voraussichtlich im dritten Quartal 2025.

Mit freundlichen Grüßen  
Jamestown US-Immobilien GmbH



Fabian Spindler



Jan Kuhn

## Anhang zur Gesellschafterinformation vom 05.05.2025 (Seite 4-11)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die Jamestown 29 Fondsprognose und Verkaufshypothese aus der Gesellschafterinformation vom 13.03.2024. Diese Werte werden in den Folgejahren aktualisieren.

Die Jamestown 29 Fondsprognose wurde zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 auf Basis der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Informationen erstellt. Mit Unsicherheit behaftet sind die Anfang April 2025 eingetretenen Entwicklungen im Zusammenhang mit den außenwirtschaftlichen Entscheidungen der US-Regierung. Zum jetzigen Zeitpunkt ist schwer abzuschätzen, welche Auswirkungen die aktuelle Zolldiskussion auf die wirtschaftliche Entwicklung in den USA, insbesondere auf Inflation, Arbeits- sowie Kapitalmarkt und damit auch auf den US-Immobilienmarkt und Jamestown 29 haben wird. Die

aktualisierte Prognose berücksichtigt diese Entwicklungen aufgrund der ungewissen Auswirkungen auf den US-Immobilienmarkt nicht. Die tatsächlichen Verkaufserlöse und Gesamtrückflüsse an die Anleger können daher deutlich von der in der Prognose dargestellten Bandbreite abweichen.

## Erläuterungen zur Jamestown 29 Fondsprognose

Die Jamestown 29 Fondsprognose ergibt sich aus den Einnahmen- und Ausgabenprognosen der fünf Investitionsobjekte gemäß den Seiten 7 bis 11. Für den Zeitraum von 2016 bis August 2024 ist das bereits erzielte Ergebnis berücksichtigt. Ab September 2024 und für die Folgejahre – im Falle des verkauften Shoppingcenters Village Commons nur bis 15.01.2025 sowie beim Shoppingcenter Polo Club Shops nur bis zum geplanten Verkaufszeitpunkt zum 30.06.2025 – sind die prognostizierten Barüberschüsse für die Investitionsobjekte auf Basis

### 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	Ist-Ergebnis					
1.1 Büroobjekt America's Square	16.982	9.584	2.533	1.782	-1.390	-3.395	-9.179	-4.539	-7.386
1.2 Shoppingcenter Village Commons (Verkauf im Januar 2025) <sup>2</sup>	-4.139	462	1.133	-908	-126	33.216	0	0	0
1.3 Shoppingcenter Polo Club Shoppes (Verkauf 2025 geplant) <sup>3</sup>	-1.656	-4.106	-920	4.020	-716	36.516	0	0	0
1.4 Geschäftshaus Rialto	8.167	-635	-1.824	-5.060	1.071	-75	1.397	2.102	4.346
1.5 Bürokomplex Larkspur	3.713	-1.094	-1.714	550	1.350	50	760	482	2.034
1.6 Mietwohngebäude 88 Leonard Street <sup>4</sup>	17.709	552	3.737	2.649	-5.563	-37.722	3.368	3.656	3.431
<b>1.7 Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften, gesamt</b>	<b>40.776</b>	<b>4.763</b>	<b>2.945</b>	<b>3.033</b>	<b>-5.374</b>	<b>28.590</b>	<b>-3.654</b>	<b>1.701</b>	<b>2.425</b>
2. Kapitaldienst Fondsebene <sup>5</sup>	13.146	-97	1.735	3.727	800	-21.950	0	0	0
3. Vergütungen Fondsebene <sup>6</sup>	-12.947	-2.743	-2.348	-1.907	-1.576	-1.812	-1.771	-1.944	-2.142
<b>4. Barüberschuss zur Verteilung</b>	<b>40.975</b>	<b>1.923</b>	<b>2.332</b>	<b>4.853</b>	<b>-6.150</b>	<b>4.828</b>	<b>-5.425</b>	<b>-243</b>	<b>283</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	4.853	-6.150	4.828	-5.425	-243	283
<b>7. Liquiditätsreserve kumuliert, Ende 2015: \$ 2,8 Mio.</b>	<b>-1.818</b>	<b>105</b>	<b>2.437</b>	<b>7.290</b>	<b>1.140</b>	<b>5.968</b>	<b>543</b>	<b>300</b>	<b>583</b>

<sup>1</sup> Der Barüberschuss ergibt sich aus dem Nettomietüberschuss abzgl. Kosten für Vermietung, Instandhaltung, Fremdkapital und Gebühren (Seite 7 bis 11)

<sup>2</sup> Nettoerlös in Höhe von \$ 33,2 Mio. im Jahr 2025 enthalten

<sup>3</sup> Nettoerlös in Höhe von \$ 36,8 Mio. im Jahr 2025 unterstellt

<sup>4</sup> Im Jahr 2025 ist die abgeschlossene Refinanzierung des Darlehens berücksichtigt. Die Teilrückzahlung erfolgte aus Fondsliquidität und durch die Inanspruchnahme der Jamestown Kreditlinie (siehe „2. Kapitaldienst auf Fondsebene“).

<sup>5</sup> Saldo aus Mittelaufnahme der Kreditlinie und Zinsaufwendungen; beinhaltet die Rückerstattung von bereits vereinnahmten Zinsen der Jamestown Kreditlinie im Jahr 2023. Kreditbetrag in Höhe von \$ 21,5 Mio. wurde im Januar 2025 zurückgezahlt. Im März 2025 wurden \$ 30 Mio. aufgenommen, die erneute Rückzahlung wird im Sommer 2025 unterstellt.

<sup>6</sup> Vergütungen an KVG, Komplementärin und Verwahrstelle gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.1, 7.2 und 7.

abgeschlossener Mietverträge sowie kalkulierter Anschlussvermietungen, derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert worden. Seit 2019 wurden die Ausschüttungen in Höhe von 4,5% p.a. an die Anleger nicht geleistet. Die aktualisierte Fondsprognose sieht auch weiterhin keine laufende Ausschüttung bis 2028 vor.

Die aktuelle Prognose unterstellt Objektinvestitionen zwischen 2025 und 2028 von rund \$ 74,4 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 (\$ 52,3 Mio.), den Bürokomplex Larkspur (\$ 13,8 Mio.), das Geschäftshaus Rialto (\$ 5,7 Mio.) sowie das Mietwohngebäude 88 Leonard Street (\$ 2,6 Mio.). Diese Aufwendungen werden in der Fondsprognose im Wesentlichen aus der Erhöhung der Objektfinanzierung bei America's Square in Höhe von insgesamt \$ 18,0 Mio., den Nettoerlösen aus dem Verkauf von Polo Club Shops sowie den Barüberschüssen der übrigen Investitionsobjekte finanziert.

Die Refinanzierung für das im August 2024 ausgelaufene Darlehen für das Mietwohnobjekt 88 Leonard Street wurde am 31.03.2025 erfolgreich abgeschlossen. Das neue Darlehen hat eine Laufzeit bis 2029 und wird aktuell mit 6,1% p.a. verzinst. Bei der im Oktober anstehenden Refinanzierung des Bürokomplex Larkspur geht Jamestown derzeit davon aus, das Darlehen in vollständiger Höhe refinanzieren zu können. Die Darlehen des Büroobjekts America's Square und des Geschäftshaus Rialto laufen Mitte 2027 bzw. Ende 2026 aus. Für die Anschlussfinanzierungen wurden in der Fondsprognose Zinssätze von 5,40% bis 6,45% p.a. angenommen. Die Jamestown Kreditlinie in Höhe von \$ 21,5 Mio. wurde im Januar 2025 vollständig zurückgezahlt. Zur Refinanzierung des Darlehens bei 88 Leonard Street wurde die Kreditlinie Ende März 2025 mit \$ 30,0 Mio. erneut in Anspruch genommen. Jamestown beabsichtigt, die Kreditlinie mit den Verkaufserlösen von Polo Club Shops vollständig zurückzuzahlen. Bis zum Ende des Prognosezeitraums 2028 wird keine weitere Inanspruchnahme unterstellt. Die Kreditlinie ist in der Zeile „2. Kapitaldienst Fondsebene“ der Fondsprognose erfasst.

### 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	61.308	76.348	91.388
Shoppingcenter Village Commons <sup>1</sup>	0	0	0
Shoppingcenter Polo Club Shops <sup>2</sup>	0	0	0
Geschäftshaus Rialto	31.282	37.303	43.324
Bürokomplex Larkspur	56.344	61.477	66.611
Mietwohngebäude 88 Leonard Street	94.068	104.230	114.392
Fondsliquidität im Jahr 2028	583	583	583
Kapitaldienst auf Fondsebene	0	0	0
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29, gesamt</b>	<b>243.585</b>	<b>279.941</b>	<b>316.298</b>
Nettoerlös Anleger	243.585	279.941	316.298
Investiertes Eigenkapital	339.279	339.279	339.279
<b>Nettoerlös auf das investierte Eigenkapital</b>	<b>72%</b>	<b>83%</b>	<b>93%</b>

<sup>1</sup> Verkauf im Januar 2025 erfolgt. Nettoerlös in Höhe von \$ 33,2 Mio. ist in der Fondsprognose im Jahr 2025 berücksichtigt (siehe 1.2)

<sup>2</sup> Verkauf im Jahr 2025 unterstellt. Nettoerlös in Höhe von \$ 36,8 Mio. ist in der Fondsprognose im Jahr 2025 berücksichtigt (siehe 1.3)

## Erläuterungen zur Jamestown 29 Verkaufshypothese

Die Jamestown 29 Verkaufshypothese ergibt sich aus den Verkaufshypothesen der fünf Investitionsobjekte gemäß den Seiten 7 bis 11. Das Shoppingcenter Village Commons wurde im Januar 2025 zu einem Verkaufspreis von \$ 68,4 Mio. veräußert. Die Verkaufserlöse nach Abzug des Darlehens und der Verkaufsnebenkosten sind in der Fondsprognose im Jahr 2025 erfasst (siehe Zeile 1.2). Für das Shoppingcenter Polo Club Shops wird ein Verkauf zum 30.06.2025 unterstellt, die Verkaufserlöse sind ebenfalls in der Fondsprognose erfasst (siehe Zeile 1.3).

Die Jamestown 29 Verkaufshypothese zeigt die entsprechenden Werte aus den Verkaufshypothesen der verbleibenden Investitionsobjekte gemäß den Seiten 7 bis 11. Für die vier verbleibenden Investitionsobjekte wird ein Verkauf zum gleichen Zeitpunkt, Ende des Jahres 2028, in der aktualisierten Jamestown 29 Verkaufshypothese 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 des jeweiligen Investitionsobjektes im Jahr 2029. Für die Investitionsobjekte werden in drei Verkaufsvarianten die Auswirkungen verschiedener Verkaufsmultiplikatoren simuliert. In der mittleren Variante wurden die Verkaufsmultiplikatoren für das Shoppingcenter Polo Club Shops in Florida von 16,67 auf 17,54, das Mietwohngebäude 88 Leonard Street in New York von 14,81 auf 17,39 und das Geschäftshaus Rialto in San Francisco von 16,67 auf 16,00 angepasst. Für das Büroobjekt America's Square in Washington, D.C., sowie den Bürokomplex Larkspur nördlich von San Francisco bleiben die Multiplikatoren gegenüber der letzten Fondsprognose unverändert.

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 Darlehen des Geschäftshauses Rialto 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 7.5.1.2, 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 83%, 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 72% und 93% 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	Ist-Ergebnis						
1.1 Basismieteinnahmen	131.315	26.517	23.740	22.108	17.138	23.948	22.328	21.366	22.769	36.652
1.2 Mietausfall/ Leerstand <sup>1</sup>	-6.105	-1.402	-2.210	-824	-2.998	-8.384	-4.323	-643	-1.446	-586
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	67.738	14.028	14.505	13.985	10.967	9.232	10.580	11.850	12.477	15.880
<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>192.948</b>	<b>39.143</b>	<b>36.035</b>	<b>35.269</b>	<b>25.107</b>	<b>24.796</b>	<b>28.585</b>	<b>32.573</b>	<b>33.800</b>	<b>51.946</b>
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-82.014	-16.673	-16.207	-15.820	-15.798	-15.888	-16.425	-16.980	-17.495	-18.173
3. Nettomietüberschuss	110.934	22.470	19.828	19.449	9.309	8.908	12.160	15.593	16.305	33.773
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-16.389	-1.483	-23.186	-1.856	-20.106	-19.696	-16.932	-6.381	-9.307	0
5. Kapitaldienst	0	0	0							
5.1 Fremdmittelaufnahme/-rückzahlung <sup>2</sup>	0	16.637	22.069	0	21.318	17.994	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen <sup>3</sup>	-43.958	-14.188	-10.258	-11.803	-12.546	-13.360	-13.582	-17.577	-21.293	0
6. Barüberschuss Büroobjekt America's Square (100%)	50.587	23.436	8.453	5.790	-2.025	-6.154	-18.354	-8.365	-14.295	0
7. 47% Anteil Jamestown 29	23.775	11.015	3.972	2.722	-951	-2.892	-8.627	-3.932	-6.719	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	-940	-439	-503	-552	-607	-667	0
<b>10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>16.982</b>	<b>9.584</b>	<b>2.533</b>	<b>1.782</b>	<b>-1.390</b>	<b>-3.395</b>	<b>-9.179</b>	<b>-4.539</b>	<b>-7.386</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2028, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 16,55% der Basismieteinnahmen

<sup>2</sup> Einschließlich zusätzlicher Fremdmittel aus der Erhöhung des Darlehens 2021 bis 2025 von insgesamt \$ 78,0 Mio.

<sup>3</sup> Beinhaltet Abschlusskosten des Darlehens in 2021 sowie der Refinanzierung in 2027 von insgesamt \$ 6,8 Mio., kalkulierter Zinssatz zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung beträgt 5,85% p.a.

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

<sup>5</sup> Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 51,946 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 18,137 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 33,773 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	33.773	33.773	33.773
Verkauf zum Multiplikator	15,67	16,67	17,67
Bruttoverkaufspreis <sup>1</sup>	514.299	548.072	581.845
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5,05%)	-27.778	-29.551	-31.324
abzgl. ausstehendes Darlehen	-356.079	-356.079	-356.079
<b>Nettoerlös Büroobjekt America's Square (100%)</b>	<b>130.442</b>	<b>162.442</b>	<b>194.442</b>
Nettoerlös Anteil Jamestown 29 am Büroobjekt America's Square (47%)	61.308	76.348	91.388
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29</b>	<b>61.308</b>	<b>76.348</b>	<b>91.388</b>

Eigenkapital America's Square zum Verkaufszeitpunkt \$ 116.103

<sup>1</sup> Abzüglich vom Käufer zu übernehmende Vermietungsaufwendungen (\$ 14,811 Mio.)



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



## Einnahmen- und Ausgabenprognose Shoppingcenter Polo Club Shops

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2016 - 2020	2021	2022	2023	2024	2025 <sup>5</sup>	2026 <sup>6</sup>	2027	2028	2029
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis						
1.1 Basismieteinnahmen	12.935	2.388	3.233	3.634	4.060	2.382	4.915	0	0	0
1.2 Mietausfall/ Leerstand <sup>1</sup>	-399	-82	35	0	-131	-282	-221	0	0	0
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	6.716	1.140	1.424	1.739	1.858	1.060	2.334	0	0	0
<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>19.252</b>	<b>3.446</b>	<b>4.692</b>	<b>5.373</b>	<b>5.787</b>	<b>3.160</b>	<b>7.028</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-9.214	-1.273	-1.757	-2.258	-2.357	-1.284	-2.467	0	0	0
3. Nettomietüberschuss	10.038	2.173	2.935	3.115	3.430	1.876	4.561	0	0	0
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-5.167	-9.704	-3.113	-1.359	-865	-448	0	0	0	0
5. Entnahme Reservekonto/ Rücklage	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Kapitaldienst	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	-1.665	-2.908	-1.271	0	0	0	0
7. Asset Managementvergütung <sup>4</sup>	-1.378	-351	-401	-416	-373	-410	0	0	0	0
<b>8. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>-1.656</b>	<b>-4.106</b>	<b>-920</b>	<b>4.020</b>	<b>-716</b>	<b>-253</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2025, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 6,41% 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 sowie für die einjährigen Verlängerungen 2021 bis 2024 von insgesamt \$ 2,1 Mio.

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

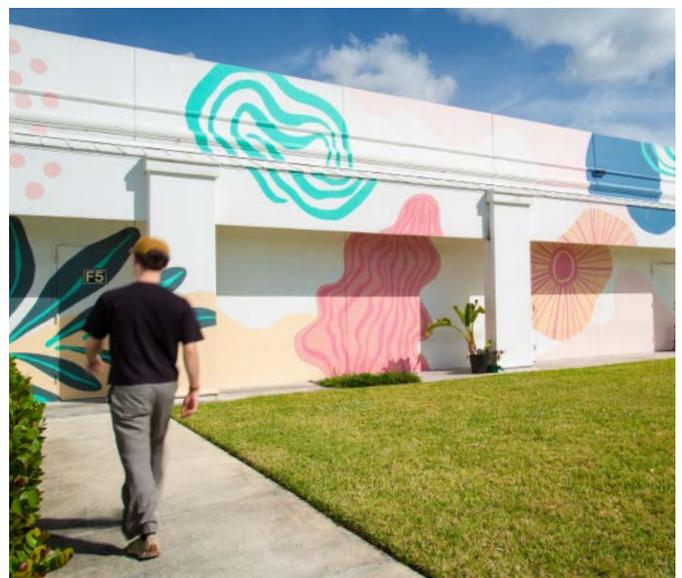
<sup>5</sup> Verkauf Mitte des Jahres unterstellt, Werte sind bis Ende Juni 2025 berücksichtigt

<sup>6</sup> Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 7,028 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 2,467 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 4,561 Mio. Nettomietüberschuss 2026

## Verkaufshypothese Shoppingcenter Polo Club Shops Mitte des Jahres 2025 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2026	4.561	4.561	4.561
Verkauf zum Multiplikator	16,54	17,54	18,54
Bruttoverkaufspreis	75.439	80.000	84.561
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,45%)	-3.357	-3.560	-3.763
abzgl. ausstehendes Darlehen	-39.671	-39.671	-39.671
<b>Nettoerlös Shoppingcenter Polo Club Shops (100%)</b>	<b>32.411</b>	<b>36.769</b>	<b>41.127</b>
abzgl. Verwendung zur Erhöhung der Fondsliquidität	-32.411	-36.769	-41.127
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</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	Ist-Ergebnis						
1.1 Basismieteinnahmen	34.700	7.262	6.141	5.425	7.679	9.940	9.864	10.588	10.920	9.988
1.2 Mietausfall/ Leerstand <sup>1</sup>	-249	-2.095	-651	-1.487	-1.051	-2.805	-958	-234	-264	-164
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	16.789	3.526	1.336	745	625	628	843	1.123	1.205	1.152
<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>51.240</b>	<b>8.693</b>	<b>6.826</b>	<b>4.683</b>	<b>7.253</b>	<b>7.763</b>	<b>9.749</b>	<b>11.477</b>	<b>11.861</b>	<b>10.976</b>
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-18.625	-4.054	-3.808	-3.529	-2.941	-3.920	-4.093	-4.245	-4.351	-4.304
3. Nettomietüberschuss	32.615	4.639	3.018	1.154	4.312	3.843	5.656	7.232	7.510	6.672
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-6.636	-2.778	-3.534	-9.232	-2.646	-1.425	-1.898	-2.218	-153	0
5. Kapitaldienst	0	0	0							
5.1 Fremdmittelaufnahme/-rückzahlung <sup>2</sup>	0	-652	-925	-239	2.200	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen <sup>3</sup>	-8.989	-1.740	-1.677	-2.188	-2.717	-2.272	-2.077	-2.549	-2.549	0
6. Barüberschuss Geschäftshaus Rialto (100%)	16.990	-531	-3.118	-10.505	1.149	146	1.681	2.465	4.808	0
7. Anteil Jamestown 29 <sup>4</sup>	7.986	-249	-1.465	-4.937	1.149	146	1.681	2.465	4.808	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	-123	-77	-221	-283	-362	-462	0
<b>10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>8.167</b>	<b>-635</b>	<b>-1.824</b>	<b>-5.060</b>	<b>1.072</b>	<b>-75</b>	<b>1.398</b>	<b>2.103</b>	<b>4.346</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2028, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 10,84% 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 von insgesamt \$ 1,1 Mio., Zinssatz für das neue Darlehen von \$ 47,2 Mio. ab 2024 beträgt SOFR + 1% p.a. (aktuell rund 6,3% p.a.), kalkulierter Zinssatz für die Anschlussfinanzierung ab 2027 beträgt 5,4% 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 \$ 10,976 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 4,304 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 6,672 Mio. Nettomietüberschuss 2029

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2029	6.672	6.672	6.672
Verkauf zum Multiplikator	15,00	16,00	17,00
Bruttoverkaufspreis <sup>1</sup>	88.239	94.911	101.582
abzgl. Verkaufsnebenkosten (9,49%)	-9.757	-10.408	-11.058
abzgl. ausstehendes Darlehen <sup>2</sup>	-47.200	-47.200	-47.200
<b>Nettoerlös Geschäftshaus Rialto (100%)</b>	<b>31.282</b>	<b>37.303</b>	<b>43.324</b>
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29</b>	<b>31.282</b>	<b>37.303</b>	<b>43.324</b>

Eigenkapital Geschäftshaus Rialto zum Verkaufszeitpunkt \$ 26.525

<sup>1</sup> Abzüglich vom Käufer zu übernehmende Vermietungsaufwendungen (\$ 11,835 Mio.)

<sup>2</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 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	Ist-Ergebnis						
1.1 Basismieteinnahmen	43.721	10.238	11.681	13.001	13.414	14.421	14.868	15.359	16.091	16.869
1.2 Mietausfall/ Leerstand <sup>1</sup>	-1.148	-698	-930	-694	-864	-2.269	-2.114	-2.130	-1.314	-1.041
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	3.327	482	314	655	838	463	504	416	428	444
<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>45.900</b>	<b>10.022</b>	<b>11.065</b>	<b>12.962</b>	<b>13.388</b>	<b>12.615</b>	<b>13.258</b>	<b>13.645</b>	<b>15.205</b>	<b>16.272</b>
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-17.548	-3.793	-3.883	-4.050	-4.423	-4.323	-4.447	-4.580	-4.743	-4.893
3. Nettomietüberschuss	28.352	6.229	7.182	8.912	8.965	8.292	8.811	9.065	10.462	11.379
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-19.717	-6.271	-7.593	-3.075	-1.527	-3.788	-3.543	-4.269	-2.209	0
5. Kapitaldienst	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	-3.299	-3.284	-3.114	-2.733	-2.735	-2.759	0
6. Barüberschuss Bürokomplex Larkspur (100%)	1.831	-1.541	-2.808	1.976	3.592	921	2.535	2.061	5.494	0
7. 47% Anteil Jamestown 29	860	-724	-1.320	929	1.688	433	1.191	968	2.583	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	-379	-338	-383	-431	-486	-549	0
<b>10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>3.713</b>	<b>-1.094</b>	<b>-1.714</b>	<b>550</b>	<b>1.350</b>	<b>50</b>	<b>760</b>	<b>482</b>	<b>2.034</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2028, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 11,72% 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 6,45% p.a.

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

<sup>5</sup> Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 16,272 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 4,893 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 11,379 Mio. Nettomietüberschuss 2029

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2029	11.379	11.379	11.379
Verkauf zum Multiplikator	15,00	16,00	17,00
Bruttoverkaufspreis <sup>1</sup>	169.230	180.607	191.985
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4%)	-6.827	-7.281	-7.737
abzgl. ausstehendes Darlehen	-42.523	-42.523	-42.523
<b>Nettoerlös Bürokomplex Larkspur (100%)</b>	<b>119.880</b>	<b>130.803</b>	<b>141.725</b>
Nettoerlös Anteil Jamestown 29 Bürokomplex Larkspur (47%)	56.344	61.477	66.611
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29</b>	<b>56.344</b>	<b>61.477</b>	<b>66.611</b>

Eigenkapital Larkspur zum Verkaufszeitpunkt \$ 22.639

<sup>1</sup> Abzüglich vom Käufer zu übernehmende Vermietungsaufwendungen (\$ 1,437 Mio.)



Für den Bürokomplex Larkspur läuft das Darlehen im Oktober 2025 aus. Jamestown ist zuversichtlich, das Darlehen in vollständiger Höhe refinanzieren zu können.

## 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	Ist-Ergebnis						
1.1 Basismieteinnahmen	86.052	17.495	20.348	22.002	23.337	24.666	26.059	27.288	28.375	29.416
1.2 Mietausfall/ Leerstand <sup>1</sup>	-6.256	-1.344	-325	-952	-1.042	-864	-861	-889	-1.099	-1.158
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	1.158	108	157	180	394	261	244	251	258	266
<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>80.954</b>	<b>16.259</b>	<b>20.180</b>	<b>21.230</b>	<b>22.689</b>	<b>24.063</b>	<b>25.442</b>	<b>26.650</b>	<b>27.534</b>	<b>28.524</b>
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-33.002	-9.329	-9.313	-10.681	-11.473	-12.637	-13.641	-14.769	-15.973	-17.596
3. Nettomietüberschuss	47.952	6.930	10.867	10.549	11.216	11.426	11.801	11.881	11.561	10.928
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-2.863	-342	-398	-369	-2.640	-1.158	-520	-450	-464	0
5. Entnahme Reservekonto/ Rücklage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Kapitaldienst	0	0	0							
6.1 Fremdmittelaufnahme/-rückzahlung <sup>2</sup>	-4.700	-2.155	-2.285	-2.245	-8.480	-39.900	-2.000	-2.000	-2.000	0
6.2 Fremdmittelzinsen <sup>3</sup>	-18.640	-3.260	-3.745	-4.531	-4.840	-7.130	-4.890	-4.824	-4.650	0
7. Asset Managementvergütung <sup>4</sup>	-4.040	-621	-702	-755	-819	-960	-1.023	-951	-1.016	0
<b>8. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>17.709</b>	<b>552</b>	<b>3.737</b>	<b>2.649</b>	<b>-5.563</b>	<b>-37.722</b>	<b>3.368</b>	<b>3.656</b>	<b>3.431</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2028, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 3,67% 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. Zum Laufzeitende lag der ausstehende Betrag bei \$ 130,4 Mio. Im März 2025 wurde ein neues Darlehen in Höhe von \$ 80,0 Mio. mit einer jährlichen Tilgung bis 2028 aufgenommen. Auf \$ 5,0 Mio. des ausstehenden Betrags hat die Bank verzichtet. Der Restbetrag in Höhe von \$ 45,4 Mio. wurde mit \$ 30,0 Mio. aus der Jamestown Kreditlinie und \$ 15,4 Mio. aus der Fondsliquidität finanziert.

<sup>3</sup> Beinhaltet Abschlusskosten des Darlehens 2024 und für die Verlängerung 2027 von insgesamt \$ 2,1 Mio.

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

<sup>5</sup> Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 28,524 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 17,596 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 10,928 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	10.928	10.928	10.928
Verkauf zum Multiplikator	16,39	17,39	18,39
Bruttoverkaufspreis	179.106	190.033	200.960
abzgl. Verkaufsnebenkosten (7%)	-12.538	-13.303	-14.068
abzgl. ausstehendes Darlehen	-72.500	-72.500	-72.500
<b>Nettoerlös Mietwohngebäude 88 Leonard Street (100%)</b>	<b>94.068</b>	<b>104.230</b>	<b>114.392</b>
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29</b>	<b>94.068</b>	<b>104.230</b>	<b>114.392</b>

Eigenkapital Mietwohngebäude 88 Leonard Street zum Verkaufszeitpunkt \$ 105.584



Bei dem Mietwohngebäude 88 Leonard Street konnte die Anschlussfinanzierung im März 2025 erfolgreich abgeschlossen werden.

