

22.09.2021 | T 0221 3098-244

Gesellschafterinformation

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Impfkampagne und der konjunkturelle Aufwind seit dem Frühjahr tragen dazu bei, dass sich das öffentliche Leben in den USA zunehmend normalisiert. Dies führt auch zu einem Aufwärtstrend bei der Bewirtschaftung der Fondsimmobilien: Seit einigen Wochen werden vermehrt Mietverträge verlängert und neue Flächen angemietet. Der durchschnittliche Vermietungsstand konnte auf 95% gesteigert werden (Januar 2021: 90%). Allerdings ist die Vermietung aufgrund des derzeit mieterfreundlichen Umfelds weiterhin mit hohen Vermietungskosten wie mietfreien Zeiten und Mieterausbauten verbunden. Die insgesamt größtenteils positiv verlaufende Entwicklung sowie die von Jamestown seit Beginn der Pandemie ergriffenen Maßnahmen führen dazu, dass die erwarteten Gesamtrückflüsse an die Anleger im Vergleich zur Prognose vom Januar 2021 leicht erhöht werden konnten.

Prognose

| Φ1- A-4-II | 0 |
|--------------|------------------|
| \$ je Anteli | Gesamt |
| \$ 0,045 | \$ 0,135 |
| \$ - | \$ - |
| \$0,045 | \$ 0,135 |
| | \$ 0,270 |
| \$ 0,990 | \$0,990 |
| | \$ 1,26 |
| | \$ - \$ 0,045 |

^{*} zzgl. geleisteter Anfänglicher Ausschüttung

Aufgrund der bis Anfang des Jahres schleppenden Vermietungsaktivität, Einnahmenausfälle infolge von Mietstundungen und -nachlässen sowie hohen Vermietungskosten geht Jamestown in der aktuellen Fondsprognose für 2021 von einem geringen Fondsergebnis von \$ 2,5 Mio. aus. Dies entspricht weiterhin weniger als 1% des Fondseigenkapitals, so dass der Fonds – wie bereits in der letzten Gesellschafterinformation vom 29.01.2021 angekündigt – für 2021 keine Ausschüttung leisten kann. Gemäß der im Anhang aufgeführten und aktualisierten Jamestown 29 Fondsprognose erwartet Jamestown, dass die Ausschüttungen von 4,5% p.a. wieder für das Jahr 2022 und die Folgejahre ausgezahlt werden.

In der aktualisierten Verkaufshypothese werden alle Investitionsobjekte bis Ende 2024 veräußert und hieraus ein Nettoerlös vor Steuern von \$ 0,99 je Anteil (bei einer Bandbreite von \$ 0,87 bis \$ 1,12) an die

Der Inhalt in Kürze

Keine Ausschüttung für 2021

Ab 2022 wieder Ausschüttung von 4,5% p.a. gemäß Prognose

Höhere Gesamtrückflüsse bis Ende 2024 in Höhe von \$1,26 je Anteil prognostiziert

Anleger prognostiziert. Die Erhöhung im Vergleich zur vorherigen Verkaufshypothese (Januar 2021: \$ 0,95 je Anteil) resultiert überwiegend aus den höher kalkulierten Verkaufsrückflüssen für das Mietwohngebäude in New York und die zwei Büroobjekte in San Francisco. Hier konnten die Vermietungssituation deutlich verbessert und die Objekte für einen Verkauf besser positioniert werden. Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund \$ 1,26 je Anteil (bei einer Bandbreite von \$ 1,14 bis \$ 1,39).

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

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

Der Vermietungsstand des Büroobjekts America's Square liegt aktuell bei 99% (Januar 2021: 100%). Seit Anfang des Jahres konnten Mietverträge über rund 1.300 qm bzw. 3,0% der Gesamtfläche verlängert werden. An dem Büroobjekt America's Square ist Jamestown 29 mit einem Anteil von 47% beteiligt.

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

In New York Oity wurde im Mai 2021 der seit über einem Jahr anhaltende pandemiebedingte Lockdown aufgehoben. Hierdurch erholt sich auch der New Yorker Wohnungsmarkt. Jamestown ist es gelungen, die durch die Auswirkungen der Pandemie stark gesunkene Vermietungsquote des Mietwohngebäudes von 77% im Januar 2021 auf aktuell 99% zu steigern. Für die Vermietung mussten jedoch noch bis zum Frühjahr marktübliche mietfreie Zeiten von bis zu drei Monaten gewährt werden. Der größte Einzelhandelsmieter (3% der Gesamtmieteinnahmen) leistet seit Mitte 2020 keine Mietzahlungen mehr, betreibt aber

Jamestown 29 Kerndaten

| Fondsemission: 10/2014 - 12/2015 | Barüberschüsse an Anleger geleistet: | |
|---|--|--|
| Anzahl der Anleger: 6.624 | bis 06/2015: prospektgemäß 1,0% p.a. | |
| Anzahl der Anteile: 339.279.000 | für 07/2015 bis 12/2015: 3,0% p.a. | |
| Eigenkapitaleinlage der Anleger: \$ 339.279.000 | für 2016 bis 2018: \$ 0,045 p.a. je Anteil | |
| Nettoinventarwert pro Anteil: 0,8809 (Stand: 31.12.2020) | für 2019 bis 2021: \$ 0,045 p.a. je Anteil nicht geleistet | |

Immobilieninvestitionen (Stand: 31.08.2021, Angaben in Tsd. \$):

| Investitionsobjekt | Vermietungs- flächen in qm | Investitions- volumen | Fondseigen- kapital * | Fremdkapital | Zinskonditionen |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|---|
| Büroobjekt America's Square ** | 42.873 | 253.390 | 122.730 | 130.660 | 3,16% p.a. bis 02/2022 |
| Shoppingcenter Village Commons | 15.899 | 61.060 | 28.374 | 32.686 | max. 2,28% p.a. bis 08/2024 |
| Shoppingcenter Polo Club Shoppes | 11.934 | 64.650 | 24.594 | 40.056 | 3,04% p.a. bis 09/2023 |
| Geschäftshaus Rialto** | 12.722 | 56.314 | 28.039 | 28.275 | 2,88% p.a. bis 03/2023 |
| Bürokomplex Larkspur** | 18.492 | 45.018 | 23.931 | 21.087 | derzeit ca. 1,96% p.a., variabel bis 10/2022 |
| Mietwohngebäude 88 Leonard Street | 23.031 | 248.911 | 111.611 | 137.300 | derzeit ca. 1,33% p.a., variabel bis 08/2024 |
| Fondsebene | | 16.500 | | 16.500 | LIBOR +0,50% p.a. |
| Gesamt | 124.951 | 745.843 | 339.279 | 406.564 | |

^{*} Finschließlich Initialkosten

weiterhin sein Geschäft. Jamestown hat rechtliche Schritte eingeleitet, um die offenstehenden Forderungen einzuklagen und die Mietfläche zur Neuvermietung zurückzuerhalten.

Zwei Shoppingcenter in Südflorida (Anteil: 16%)

Die Bewirtschaftung der Shoppingcenter Polo Club Shoppes und Village Commons in Südflorida, die von den Auswirkungen der Pandemie schwer betroffen waren, macht Fortschritte. Zuletzt kam es nur noch sehr vereinzelt zu pandemiebedingten Mietausfällen.

Die Vermietungsquote des Shoppingcenters Polo Club Shoppes liegt aktuell bei 93% (Januar 2021: 95%). In 2021 konnten nach mehreren pandemiebedingten Geschäftsaufgaben wieder zwei Mietverträge über 500 qm bzw. 4,2% der Gesamtfläche verlängert werden. Der Neubau des Publix Supermarktes schreitet voran. Die Eröffnung ist weiterhin zum Thanksgiving-Wochenende Ende November 2021 geplant. Die Fertigstellung der zwei weiteren, bereits vollständig vermieteten Neubauten mit einer Mietfläche von insgesamt rund 540 qm ist bis Anfang 2022 vorgesehen. Für die Neubauten sind in der Prognose Investitionen in Höhe von rund \$11,2 Mio. unterstellt, die durch die Erhöhung des Hypothekendarlehens finanziert werden.

Der Vermietungsstand des Shoppingcenters Village Commons beträgt unverändert 92%. Jamestown konnte mit einem kleinen Mieter den Mietvertrag verlängern und verhandelt mit zwei weiteren Mietern (insgesamt 625 qm bzw. 3,9% der Gesamtfläche) über die Verlängerung der Mietverträge. Die Modernisierung eines Teils der leerstehenden Flächen (790 qm bzw. 5,0% der Gesamtfläche) schreitet voran und die Arbeiten sollen plangemäß Ende 2021 abgeschlossen werden. Erfreulich sind die Neueröffnungen von einem Restaurant und einem Fitnessanbieter verlaufen, die den nördlichen Außenbereich des Shoppingcenters beleben.

Zwei Büroobjekte im Großraum San Francisco (Anteil 15%)

Das Geschäftshaus Rialto ist derzeit zu 85% (Januar 2021: 83%) vermietet. Jamestown ist es gelungen, im zweiten Quartal eine Neuvermietung mit einem Technologieunternehmen für in den Jahren 2021 und 2022 auslaufende Mietverträge abzuschließen. Insgesamt werden darüber rund 5.000 gm bzw. 40% der Gesamtfläche über acht Jahre vermietet. Der Bezug der Flächen erfolgt sukzessive bis spätestens Ende 2022, je nach Vertragsende der noch bestehenden Mietverträge. Zwar ist die Vermietung aufgrund des aktuell mieterfreundlichen Umfelds mit höheren mietfreien Zeiten verbunden. Positiv hervorzuheben ist gleichwohl, dass der erzielte Mietpreis etwa den in der letzten Prognose unterstellten Konditionen entspricht. Zudem trägt die Neuvermietung dazu bei, die Vermietungsstruktur des Bürogebäudes langfristig

 $^{^{\}star\star}$ Quadratmeter des Gesamtobjektes, ansonsten Werte gemäß der 47% Beteiligung

zu stärken und das Objekt für einen späteren Verkauf besser zu positionieren. Die Vermietungssituation der Einzelhandelsflächen von insgesamt rund 1.900 gm (15,7% der Gesamtmietfläche) bleibt pandemiebedingt herausfordernd. So stehen aktuell 1.700 gm leer. Für die vollständige Neuvermietung dieser Flächen geht Jamestown von einem längeren Zeitraum bis 2023 aus. Diese negative Entwicklung ist in der kompletten Innenstadt von San Francisco zu beobachten. Viele Geschäfte und Restaurants stehen derzeit leer. Dass immer mehr Angestellte in den nächsten Monaten in die Büros zurückkehren werden, wird sich jedoch positiv auswirken, da die Laufkundschaft in der Folge wieder stark steigen wird. An dem Geschäftshaus Rialto ist Jamestown 29 mit einem Anteil von 47% beteiligt.

Die Vermietung des Bürokomplexes Larkspur verläuft positiv. So konnte der Vermietungsstand auf 93% (Januar 2021: 84%) gesteigert werden. Hintergrund ist, dass der größte Mieter im Objekt mit bisher rund 2.000 qm bzw. 10,7% der Gesamtfläche zusätzliche leerstehende und in den nächsten zwölf Monaten freiwerdende Flächen von insgesamt 2.600 qm bzw. 13,9% anmietet. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre. Während der Mietpreis den in der letzten Prognose unterstellten Konditionen entspricht, fielen jedoch höhere Vermietungskosten an. Durch die Vermietung wird die

Vermietungsstruktur des Bürogebäudes langfristig gestärkt und die Immobilie besser für einen späteren Verkauf positioniert. Jamestown steht aktuell zudem in Vertragsverhandlungen mit drei Mietern für weitere rund 350 qm bzw. 1,9% der Gesamtfläche. In 2021 wurde dem Büroobjekt von der Building Owners and Managers Association International (BOMA) der renommierte Award "The Outstanding Building of the Year" verliehen. An dem Bürokomplex Larkspur ist Jamestown 29 mit einem Anteil von 47% beteiligt.

Zweitmarkt

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an Jamestown 29 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Seit Anfang 2021 wurden insgesamt 899.000 Anteile des Fonds in einer Bandbreite von rund \$ 0,74 bis \$ 0,86 je Anteil von nominal \$ 1,00 vermittelt; Transaktionskosten sind hierbei nicht berücksichtigt. Bei Interesse am Jamestown Zweitmarkt können Sie sich an die Jamestown Zweitmarkt Hotline unter 0221 3098-555 wenden. Zu aktuell gelisteten Geboten und zukünftig zu erwartenden Preisen darf bzw. kann keine Aussage getroffen werden.

Die nächste Gesellschafterinformation erhalten Sie im ersten Quartal 2022.

Mit freundlichem Gruß

Jamestown US-Immobilien GmbH

Fabian Spindler Timo Linnenbrügger

Anhang zur Gesellschafterinformation vom 22.09.2021 (Seiten 4-12)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die Jamestown 29 Fondsprognose und Verkaufshypothese aus der Gesellschafterinformation vom 29.01.2021. Diese Werte wird Jamestown in 2022 und den Folgejahren aktualisieren.

Erläuterungen zur Jamestown 29 Fondsprognose

Die Jamestown 29 Fondsprognose ergibt sich aus den Einnahmen- und Ausgabenprognosen der sechs Investitionsobjekte gemäß den Seiten 7 bis 12. Für die Jahre 2016 bis 2020 ist das bereits erzielte Ergebnis berücksichtigt. Für die Folgejahre sind die prognostizierten Barüberschüsse für die sechs Investitionsobjekte auf Basis abgeschlossener Mietverträge und kalkulierter Anschlussvermietungen sowie derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert worden. Für 2019 und 2020 wurden die Ausschüttungen von 4,5% bzw. \$ 0,045 je Anteil an die Anleger nicht ausgezahlt, auch für 2021 ist keine Ausschüttung prognostiziert. Für 2022 und die Folgejahre wird wieder mit einer Ausschüttung von 4,5% bzw. \$ 0,045 je Anteil an die Anleger kalkuliert.

Die aktuelle Prognose unterstellt Objektinvestitionen zwischen 2021 und 2024 von rund \$ 106,3 Mio. für

wertsteigernde Maßnahmen, Gebäudeinvestitionen und Vermietungsaufwendungen wie Maklergebühren und Ausbaukosten von Mietflächen. Diese Mittel entfallen auf die Investitionsobjekte wie folgt: das Büroobjekt America's Square (\$ 54,8 Mio.), das Geschäftshaus Rialto (\$ 17,0 Mio.), den Bürokomplex Larkspur (\$ 16,6 Mio.), das Shoppingcenter Polo Club Shoppes (\$ 11,5 Mio.), das Mietwohngebäude 88 Leonard Street (\$ 3,4 Mio.) und das Shoppingcenter Village Commons (\$ 3,0 Mio.). Diese Aufwendungen werden in der Fondsprognose im Wesentlichen durch zusätzliche Fremdmittel und zu einem geringen Teil aus den Barüberschüssen der Investitionsobjekte finanziert.

Die zusätzlichen Fremdmittel werden zum einen durch die Aufstockung der Hypothekendarlehen bei den Investitionsobjekten Polo Club Shoppes und America's Square und zum anderen durch die Inanspruchnahme der bestehenden Kreditlinie von Jamestown auf Fondsebene finanziert. Das für das Shoppingcenter Polo Club Shoppes im September 2020 abgeschlossene Hypothekendarlehen von \$ 40,1 Mio. beinhaltet Fremdmittel in Höhe von \$ 10,5 Mio. für den Neubau der Geschäftsflächen der Supermarktkette Publix. Beim Büroobjekt America's Square ist in der Prognose die sukzessive Aufnahme von insgesamt \$ 67,8 Mio. für Vermietungskosten über die Fondslaufzeit berücksichtigt. Die Jamestown Kreditlinie, die bis 2024 sukzessive auf \$ 42,5 Mio.

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

| | arüberschuss aus teiligungsgesellschaften* | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------|----------|----------|----------|
| | | Ist-Ergebnis | lst-Ergebnis | Ist-Ergebnis | lst-Ergebnis | Ist-Ergebnis | | , | | |
| 1.1 | Büroobjekt America's Square | 5.097 | 5.399 | 5.319 | 5.196 | -4.029 | 8.814 | 3.198 | 2.002 | -2.174 |
| 1.2 | Shoppingcenter Village Commons | 317 | 626 | -1.740 | -1.063 | -2.279 | -96 | 1.138 | 2.181 | 2.202 |
| 1.3 | Shoppingcenter Polo Club Shoppes | 1.084 | 479 | -305 | -670 | -2.244 | -1.699 | 3.812 | 2.117 | 2.269 |
| 1.4 | Geschäftshaus Rialto | 2.221 | 1.782 | 1.512 | 1.324 | 1.328 | -1.281 | -3.352 | -1.894 | 2.103 |
| 1.5 | Bürokomplex Larkspur | 2.736 | 423 | -661 | -405 | 1.620 | -1.414 | 752 | 1.788 | 531 |
| 1.6 | Mietwohngebäude 88 Leonard | 2.143 | 4.408 | 3.746 | 4.050 | 3.360 | 1.128 | 2.170 | 4.559 | 3.894 |
| 1.7 | Barüberschuss aus Beteiligungs- gesellschaften, gesamt | 13.598 | 13.117 | 7.871 | 8.432 | -2.244 | 5.452 | 7.718 | 10.753 | 8.825 |
| 2. | Kapitaldienst Fondsebene** | 0 | 9.740 | 6.413 | -5.787 | 2.780 | -280 | 10.220 | 7.510 | 9.350 |
| 3. | Vergütungen Fondsebene*** | -2.879 | -2.514 | -2.400 | -2.515 | -2.639 | -2.677 | -2.784 | -2.902 | -3.032 |
| 4. | Barüberschuss zur Verteilung | 10.719 | 20.343 | 11.884 | 130 | -2.103 | 2.495 | 15.154 | 15.361 | 15.143 |
| 5. | Barüberschuss an Anleger | 15.089 | 15.267 | 15.268 | 0 | 0 | 0 | 15.268 | 15.268 | 15.268 |
| | Barüberschuss in \$ je Anteil | \$ 0,045 | \$ 0,045 | \$ 0,045 | - | - | - | \$ 0,045 | \$ 0,045 | \$ 0,045 |
| | Anzahl der Anteile, Stand 31.12. (in Tsd.) | 339.279 | 339.279 | 339.279 | 339.279 | 339.279 | 339.279 | 339.279 | 339.279 | 339.279 |
| 6. | Liquiditätssaldo | -4.370 | 5.078 | -3.384 | 130 | -2.103 | 2.495 | -113 | 93 | -125 |
| 7. | Liquiditätsreserve kumuliert, Ende 2015: \$ 2,8 Mio. | -1.539 | 3.539 | 155 | 285 | -1.818 | 677 | 564 | 657 | 532 |

^{*} Der Barüberschuss ergibt sich aus dem Nettomietüberschuss abzgl. Kosten für Vermietung, Instandhaltung, Fremdkapital und Gebühren (Seiten 7-12)

^{**} Saldo aus Mittelaufnahme der Kreditlinie und Zinsaufwendungen; Kreditbetrag Ende 2024 von \$ 42,5 Mio.

^{***} Vergütungen an KVG, Komplementärin und Verwahrstelle gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.1, 7.2 und 7.3

steigt (Januar 2021: \$47,6 Mio.; der geringere Betrag ist im Wesentlichen auf die höheren prognostizierten Barüberschüsse der Objekte zurückzuführen), hat einen variablen Zinssatz von LIBOR plus 0,5% (aktuell 0,58%). In der Fondsprognose wird für diese Finanzierung vorsichtshalber ein Zinssatz von 2,0% p.a. unterstellt. Fremdmittelaufnahme und Fremdmittelzinsen sind in der Zeile "2. Kapitaldienst Fondsebene" der Fondsprognose erfasst.

Im August 2021 wurde für das Shoppingcenter Village Commons eine neue Anschlussfinanzierung in Höhe von \$ 32,7 Mio. mit einer Laufzeit von drei Jahren und einem variablen Zinssatz von LIBOR plus 2,0% (aktuell 2,08%) abgeschlossen. Die Finanzierung des Mietwohngebäudes 88 Leonard Street in New York City läuft erst im August 2024, vier Monate vor Verkaufszeitpunkt, aus. In der Prognose ist daher anstelle einer Anschlussfinanzierung eine viermonatige Verlängerung der bestehenden Finanzierung zu den bestehenden Konditionen vorgesehen. Für die übrigen Investitionsobjekte wurden in der Fondsprognose Anschlussfinanzierungen der bereits bestehenden Finanzierungen mit Zinssätzen zwischen 3,25% p.a. und 4,5% p.a. angenommen.

Erläuterungen zur Jamestown 29 Verkaufshypothese

Die Jamestown 29 Verkaufshypothese ergibt sich aus den Verkaufshypothesen der sechs Investitionsobjekte gemäß den Seiten 7 bis 12.

Zur vereinfachten Darstellung unterstellt die Jamestown 29 Verkaufshypothese, dass alle sechs Investitionsobjekte zum gleichen Zeitpunkt, Ende des Jahres 2024, verkauft werden. Tatsächlich ist zu erwarten,

dass diese zu unterschiedlichen Zeitpunkten veräußert und die Verkaufserlöse anteilig an die Anleger ausgezahlt werden.

Als Kalkulationsbasis für den angenommenen Bruttoverkaufspreis dient der prognostizierte Nettomietüberschuss des jeweiligen Investitionsobjektes im Jahr 2025. Für die Investitionsobjekte werden in drei Verkaufsvarianten die Auswirkungen verschiedener Verkaufsmultiplikatoren in 2024 simuliert. Für das Mietwohngebäude 88 Leonard Street in New York wurde der Verkaufsmultiplikator mit 20,0 (Januar 2021: 19,05) aufgrund der Vollvermietung und des verbesserten Marktumfeldes wieder an das Niveau vor der Corona-Pandemie angepasst. Die Verkaufsmultiplikatoren für die übrigen Investitionsobjekte sind seit der letzten Prognose unverändert. Für die zwei Shoppingcenter Village Commons und Polo Club Shoppes in Florida sowie den Bürokomplex Larkspur in San Francisco wurde jeweils ein Verkaufsmultiplikator von 18,18 gewählt. Bei dem Geschäftshaus Rialto in San Francisco und dem Büroobjekt America's Square wurde ein Multiplikator von 20,0 angewendet. Die in 2025 für Anschlussvermietungen unterstellten Vermietungsaufwendungen werden bei den einzelnen Investitionsobjekten in der Verkaufshypothese vom Bruttoverkaufspreis abgezogen. Nach Abzug von Verkaufsnebenkosten, Hypothekensaldo und etwaiger erfolgsabhängiger Vergütung an den Asset Manager ergibt sich für jedes Investitionsobjekt der Nettoerlös für Jamestown 29. Das anteilige Fremdkapital auf Fondsebene ist in der Verkaufshypothese in der Zeile "2. Kapitaldienst auf Fondsebene" erfasst.

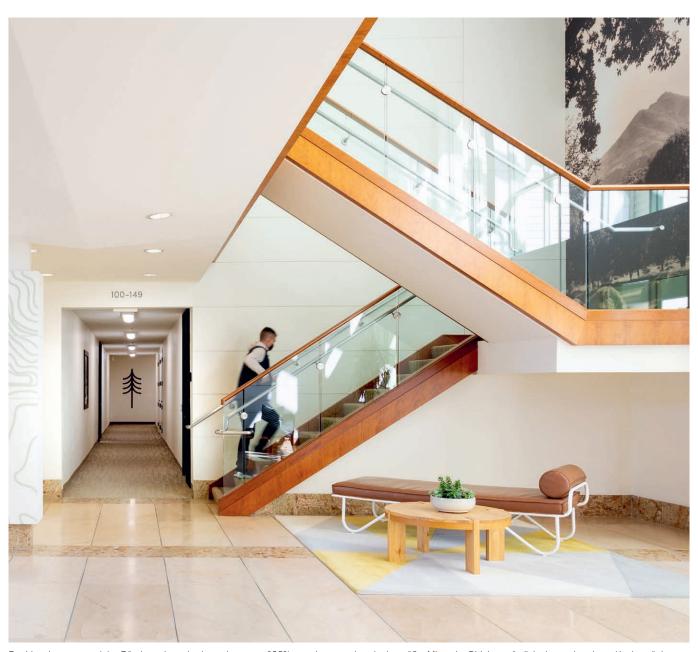
Gemäß den Anlagebedingungen (Punkt 7.5.1.1.2, Seite 58 Verkaufsprospekt) von Jamestown 29 hat der

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

| Verkauf gemäß Prognose des jeweiligen Investitionsobjektes | niedrigere Variante | mittlere Variante | höhere Variante |
|--|---------------------|-------------------|-----------------|
| Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29 | | | |
| Büroobjekt America's Square | 111.841 | 127.952 | 144.062 |
| Shoppingcenter Village Commons | 33.711 | 37.582 | 41.454 |
| Shoppingcenter Polo Club Shoppes | 33.914 | 38.208 | 42.503 |
| Geschäftshaus Rialto | 42.822 | 46.536 | 50.249 |
| Bürokomplex Larkspur | 54.977 | 59.459 | 63.940 |
| Mietwohngebäude 88 Leonard Street | 58.533 | 68.465 | 78.397 |
| Fondsliquidität im Jahr 2024 | 532 | 532 | 532 |
| Kapitaldienst auf Fondsebene | -42.500 | -42.500 | -42.500 |
| Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29, gesamt | 293.830 | 336.234 | 378.637 |
| Nettoerlös Anleger | 293.830 | 336.234 | 378.637 |
| Anzahl der Anteile zum Verkaufszeitpunkt | 339.279 | 339.279 | 339.279 |
| Nettoerlös in \$ je Anteil | \$ 0,87 | \$ 0,99 | \$ 1,12 |

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 prognostizierte Ausschüttung von 4,5 % p.a. bis zum Verkaufszeitpunkt und 110% Eigenkapitalrückfluss vor Steuern aus der Fondsliquidation erhalten haben.

Insgesamt führen diese Annahmen auf Fondsebene beim Verkauf der Investitionsobjekte Ende 2024 in der mittleren Variante zu einem prognostizierten Rückfluss an die Anleger vor Steuern von \$ 0,99 je Anteil, bezogen auf die zu diesem Zeitpunkt ausgegebenen Fondsanteile 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 zwischen \$ 0,87 und \$ 1,12 je Anteil hinausgehen.



Der Vermietungsstand des Bürokomplexes Larkspur konnte auf 93% gesteigert werden, da der größte Mieter im Objekt zusätzliche leerstehende und in den nächsten 12 Monaten freiwerdende Flächen anmietet. Der Mieter belegt damit zukünftig 4.600 qm bzw. 24,6% der Gesamtfläche

Einnahmen- und Ausgabenprognose Büroobjekt America's Square

Angaben in \$ jeweils am Ende der Periode

| Ob | jektebene | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025**** |
|-----|---|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------|---------|---------|---------|---------|----------|
| 1. | Einnahmen | Ist-Ergebnis I | st-Ergebnis Is | st-Ergebnis Is | st-Ergebnis Is | st-Ergebnis | | | | | |
| 1.1 | Basismieteinnahmen | 25.111 | 25.681 | 26.278 | 26.875 | 27.370 | 27.008 | 26.248 | 25.866 | 31.465 | 35.300 |
| 1.2 | Mietausfall / Leerstand* | -139 | -12 | -286 | -68 | -5.600 | -2.173 | -4.375 | -6.147 | -15.010 | -347 |
| 1.3 | Umlagen und sonstige Einnahmen | 13.723 | 14.044 | 14.415 | 14.929 | 10.627 | 14.285 | 15.796 | 16.253 | 11.839 | 21.610 |
| | Einnahmen gesamt | 38.695 | 39.713 | 40.407 | 41.736 | 32.397 | 39.120 | 37.669 | 35.972 | 28.294 | 56.563 |
| 2. | Objektausgaben | | | | | | | | | | |
| 2.1 | Betriebskosten / Grundsteuer | -16.081 | -16.089 | -16.468 | -17.255 | -16.121 | -16.250 | -17.512 | -17.980 | -18.345 | -20.463 |
| 2.2 | Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen | -241 | -504 | -886 | -1.666 | -13.092 | -12.794 | -25.091 | -6.176 | -10.768 | 0 |
| | Objektausgaben gesamt | -16.322 | -16.593 | -17.353 | -18.921 | -29.213 | -29.044 | -42.603 | -24.156 | -29.113 | -20.463 |
| 3. | Kapitaldienst gesamt** | -8.803 | -8.781 | -8.783 | -8.782 | -8.809 | 11.730 | 14.775 | -4.537 | -804 | 0 |
| 4. | Barüberschuss Büroobjekt America's Square (100%) | 13.570 | 14.339 | 14.271 | 14.033 | -5.625 | 21.806 | 9.841 | 7.279 | -1.623 | 36.100 |
| 5. | 47% Anteil Jamestown 29 | 6.378 | 6.739 | 6.707 | 6.595 | -2.644 | 10.249 | 4.625 | 3.421 | -763 | 16.967 |
| 6. | Entnahme Reservekonto / Rücklage | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7. | Asset Managementvergütung *** | -1.281 | -1.340 | -1.389 | -1.399 | -1.385 | -1.435 | -1.427 | -1.419 | -1.411 | 0 |
| 8. | Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft | 5.097 | 5.399 | 5.319 | 5.196 | -4.029 | 8.814 | 3.198 | 2.002 | -2.174 | 16.967 |

^{*} Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2021 bis 2024, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 25,05% der Basismieteinnahmen

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

| | niedrige Variante | mittlere Variante | höhere Variante |
|---|-------------------|-------------------|-----------------|
| Nettomietüberschuss 2025 | 36.100 | 36.100 | 36.100 |
| Verkauf zum Multiplikator | 19,00 | 20,00 | 21,00 |
| Bruttoverkaufspreis* | 618.519 | 654.619 | 690.719 |
| abzgl. Verkaufsnebenkosten (5,05%) | -34.638 | -36.461 | -38.284 |
| abzgl. Hypothekensaldo | -345.921 | -345.921 | -345.921 |
| Nettoerlös Büroobjekt America's Square (100%) | 237.960 | 272.237 | 306.514 |
| Nettoerlöse Anteil Jamestown 29 Büroobjekt America's Square (47%) | 111.841 | 127.952 | 144.062 |
| Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29 | 111.841 | 127.952 | 144.062 |

Eigenkapital America's Square zum Verkaufszeitpunkt \$116.102

 $^{^{\}star}$ Abzüglich vom Käufer zu übernehmende Vermietungsaufwendungen (\$ 67,381 Mio.)





Die Dachterrasse des Büroobjektes America's Square bietet einen freien Blick über das Regierungsviertel in Washington, D.C. Der größte Mieter, die renommierte Rechtsanwaltskanzlei Jones Day, empfängt seine Besucher an einem eigenen Empfang in der Lobby des Investitionsobjektes

^{**} Einschließlich Erhöhung des Hypothekendarlehens zwischen 2021 bis 2024 um insgesamt \$67,9 Mio.

^{***} Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.1.1.1

^{****} Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 56,563 Mio. "Einnahmen gesamt" abzgl. \$ 20,463 Mio. "Betriebskosten/ Grundsteuer" entsprechen \$ 36,100 Mio. Nettomietüberschuss 2025

Einnahmen- und Ausgabenprognose Shoppingcenter Village Commons

Angaben in \$ jeweils am Ende der Periode

| Ob | jektebene | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025*** |
|-----|---|-----------------|---------------|---------------|---------------|------------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 1. | Einnahmen | Ist-Ergebnis Is | t-Ergebnis Is | t-Ergebnis Is | t-Ergebnis Is | t-Ergebnis | | | | | |
| 1.1 | Basismieteinnahmen | 3.364 | 3.242 | 3.044 | 3.051 | 3.201 | 3.903 | 4.152 | 4.180 | 4.267 | 4.398 |
| 1.2 | Mietausfal I/ Leerstand* | -147 | -16 | 0 | 0 | -22 | -647 | -554 | -294 | -291 | -327 |
| 1.3 | Umlagen und sonstige Einnahmen | 1.327 | 1.570 | 1.470 | 1.444 | 1.383 | 1.956 | 1.956 | 2.134 | 2.204 | 2.259 |
| | Einnahmen gesamt | 4.544 | 4.796 | 4.514 | 4.495 | 4.562 | 5.212 | 5.554 | 6.020 | 6.180 | 6.330 |
| 2. | Objektausgaben | | | | | | | | | | |
| 2.1 | Betriebskosten / Grundsteuer | -1.883 | -2.567 | -2.417 | -2.295 | -2.359 | -2.257 | -2.134 | -2.183 | -2.224 | -2.279 |
| 2.2 | Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen | -849 | -81 | -2.293 | -1.501 | -2.120 | -1.244 | -1.083 | -380 | -247 | 0 |
| 2.3 | Entnahme Reservekonto / Rücklage | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Objektausgaben gesamt | -2.732 | -2.648 | -4.710 | -3.796 | -4.479 | -3.501 | -3.217 | -2.563 | -2.471 | -2.279 |
| 3. | Kapitaldienst gesamt | -1.231 | -1.235 | -1.232 | -1.434 | -2.077 | -1.451 | -828 | -888 | -1.102 | 0 |
| 4. | Asset Managementvergütung ** | -264 | -287 | -312 | -328 | -285 | -356 | -371 | -388 | -405 | 0 |
| 5. | Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft | 317 | 626 | -1.740 | -1.063 | -2.279 | -96 | 1.138 | 2.181 | 2.202 | 4.052 |

^{*} Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2021 bis 2024, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 10,59% der Basismieteinnahmen

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

| | niedrige Variante | mittlere Variante | höhere Variante |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|
| Nettomietüberschuss 2025 | 4.052 | 4.052 | 4.052 |
| Verkauf zum Multiplikator | 17,18 | 18,18 | 19,18 |
| Bruttoverkaufspreis* | 69.495 | 73.546 | 77.598 |
| abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,45%) | -3.098 | -3.278 | -3.458 |
| abzgl. Hypothekensaldo | -32.686 | -32.686 | -32.686 |
| Nettoerlös Shoppingcenter Village Commons (100%) | 33.711 | 37.582 | 41.454 |
| Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29 | 33.711 | 37.582 | 41.454 |

 ${\it Eigenkapital\ Village\ Commons\ zum\ Verkaufszeitpunkt\ \$\,26.842}$





Der Vermietungsstand des Shoppingcenters Village Commons liegt unverändert bei 92%

^{**} Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.1.1.1

^{***} Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 6,330 Mio. "Einnahmen gesamt" abzgl. \$ 2,279 Mio. "Betriebskosten/ Grundsteuer" entsprechen \$ 4,052 Mio. Nettomietüberschuss 2025

 $^{^{\}star}$ Abzüglich vom Käufer zu übernehmende Vermietungsaufwendungen (\$ 0,119 Mio.)

Einnahmen- und Ausgabenprognose Shoppingcenter Polo Club Shoppes

Angaben in \$ jeweils am Ende der Periode

| Obj | ektebene | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025**** |
|-----|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------|--------|--------|--------|----------|
| 1. | Einnahmen | Ist-Ergebnis | Ist-Ergebnis | Ist-Ergebnis | Ist-Ergebnis | Ist-Ergebnis | | | | | |
| 1.1 | Basismieteinnahmen | 2.671 | 2.569 | 2.597 | 2.573 | 2.525 | 2.783 | 4.374 | 4.422 | 4.493 | 4.626 |
| 1.2 | Mietausfall/ Leerstand* | -249 | 0 | 0 | -37 | -113 | -417 | -572 | -238 | -197 | -167 |
| 1.3 | Umlagen und sonstige Einnahmen | 1.409 | 1.433 | 1.232 | 1.359 | 1.283 | 1.183 | 1.923 | 1.987 | 2.033 | 2.112 |
| | Einnahmen gesamt | 3.831 | 4.002 | 3.829 | 3.895 | 3.695 | 3.549 | 5.725 | 6.171 | 6.329 | 6.571 |
| 2. | Objektausgaben | | | | | | | | | | |
| 2.1 | Betriebskosten/ Grundsteuer | -1.675 | -1.641 | -1.956 | -1.831 | -2.111 | -1.802 | -1.958 | -1.999 | -2.049 | -2.076 |
| 2.2 | Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen | -371 | -679 | -992 | -1.506 | -1.619 | -11.529 | 556 | -385 | -183 | 0 |
| 2.3 | Entnahme Reservekonto/ Rücklage | 500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Objektausgaben gesamt | -1.546 | -2.320 | -2.948 | -3.337 | -3.730 | -13.331 | -1.402 | -2.384 | -2.232 | -2.076 |
| 3. | Kapitaldienst gesamt ** | -934 | -933 | -933 | -930 | -1.919 | 8.429 | -145 | -1.283 | -1.419 | 0 |
| 4. | Asset Managementvergütung *** | -267 | -270 | -253 | -298 | -290 | -346 | -366 | -387 | -409 | 0 |
| 5. | Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft | 1.084 | 479 | -305 | -670 | -2.244 | -1.699 | 3.812 | 2.117 | 2.269 | 4.495 |

^{*} Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2021 bis 2024, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 8,87% der Basismieteinnahmen

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

| | niedrige Variante | mittlere Variante | höhere Variante |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|
| Nettomietüberschuss 2025 | 4.495 | 4.495 | 4.495 |
| Verkauf zum Multiplikator | 17,18 | 18,18 | 19,18 |
| Bruttoverkaufspreis* | 77.218 | 81.712 | 86.207 |
| abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,45%) | -3.437 | -3.637 | -3.837 |
| abzgl. Hypothekensaldo | -39.867 | -39.867 | -39.867 |
| Nettoerlös Shoppingcenter Polo Club Shoppes (100%) | 33.914 | 38.208 | 42.503 |
| Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29 | 33.914 | 38.208 | 42.503 |

Eigenkapital Polo Club Shoppes zum Verkaufszeitpunkt \$23.266





Der Neubau des Publix Supermarktes im Shoppingcenter Polo Club Shoppes schreitet voran und die Eröffnung ist weiterhin zum Thanksgiving-Wochenende Ende November 2021 geplant

^{**} Einschließlich Erhöhung des Hypothekendarlehens in 2021 und 2022 um insgesamt \$10,3 Mio.

^{***} Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.1.1.1

^{****} Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 6,571 Mio. "Einnahmen gesamt" abzgl. \$ 2,076 Mio. "Betriebskosten/ Grundsteuer" entsprechen \$ 4,495 Mio. Nettomietüberschuss 2025

^{*} Abzüglich vom Käufer zu übernehmende Vermietungsaufwendungen (\$ 0,010 Mio.)

Einnahmen- und Ausgabenprognose Geschäftshaus Rialto

Angaben in \$ jeweils am Ende der Periode

| Obj | ektebene | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025*** |
|-----|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------|---------|--------|--------|---------|
| 1. | Einnahmen | Ist-Ergebnis | Ist-Ergebnis | Ist-Ergebnis | Ist-Ergebnis | Ist-Ergebnis | | | | | |
| 1.1 | Basismieteinnahmen | 6.580 | 6.741 | 6.994 | 7.271 | 7.114 | 7.981 | 9.175 | 9.801 | 10.092 | 10.393 |
| 1.2 | Mietausfall/ Leerstand* | -84 | -64 | 0 | -100 | -1 | -2.912 | -3.261 | -2.999 | -263 | -272 |
| 1.3 | Umlagen und sonstige Einnahmen | 2.690 | 3.419 | 3.309 | 3.641 | 3.730 | 3.625 | 1.794 | 2.690 | 3.082 | 3.191 |
| | Einnahmen gesamt | 9.186 | 10.096 | 10.303 | 10.812 | 10.843 | 8.694 | 7.708 | 9.492 | 12.911 | 13.312 |
| 2. | Objektausgaben | | | | | | | | | | |
| 2.1 | Betriebskosten/ Grundsteuer | -3.196 | -3.683 | -3.574 | -4.191 | -3.981 | -3.993 | -4.219 | -4.316 | -4.489 | -4.605 |
| 2.2 | Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen | -773 | -2.162 | -1.010 | -1.225 | -1.466 | -4.191 | -7.098 | -5.468 | -206 | 0 |
| | Objektausgaben gesamt | -3.969 | -5.845 | -4.583 | -5.416 | -5.447 | -8.184 | -11.317 | -9.784 | -4.695 | -4.605 |
| 3. | Kapitaldienst gesamt | -2.000 | -1.737 | -1.759 | -1.747 | -1.746 | -2.392 | -2.617 | -2.762 | -2.691 | 0 |
| 4. | Barüberschuss Geschäftshaus Rialto (100%) | 3.218 | 2.515 | 3.960 | 3.649 | 3.650 | -1.882 | -6.226 | -3.054 | 5.525 | 8.707 |
| 5. | 47% Anteil Jamestown 29 | 1.512 | 1.182 | 1.861 | 1.715 | 1.716 | -885 | -2.926 | -1.435 | 2.597 | 4.092 |
| 6. | Entnahme Reservekonto/ Rücklage | 986 | 924 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7. | Asset Managementvergütung ** | -277 | -324 | -350 | -391 | -388 | -396 | -426 | -459 | -494 | 0 |
| 8. | Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft | 2.221 | 1.782 | 1.512 | 1.324 | 1.328 | -1.281 | -3.352 | -1.894 | 2.103 | 4.092 |

Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2021 bis 2024, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 25,47% der Basismieteinnahmen

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

| | niedrige Variante | mittlere Variante | höhere Variante |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|
| Nettomietüberschuss 2025 | 8.707 | 8.707 | 8.707 |
| Verkauf zum Multiplikator | 19,00 | 20,00 | 21,00 |
| Bruttoverkaufspreis* | 165.227 | 173.934 | 182.641 |
| abzgl. Verkaufsnebenkosten (9,25%) | -15.303 | -16.109 | -16.914 |
| abzgl. Hypothekensaldo | -58.814 | -58.814 | -58.814 |
| Nettoerlös Geschäftshaus Rialto (100%) | 91.110 | 99.011 | 106.913 |
| Nettoerlöse Anteil Jamestown 29 Geschäftshaus Rialto (47%) | 42.822 | 46.536 | 50.249 |
| Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29 | 42.822 | 46.536 | 50.249 |

Eigenkapital Geschäftshaus Rialto zum Verkaufszeitpunkt $\$\,26.524$

 $^{^{\}star}$ Abzüglich vom Käufer zu übernehmende Vermietungsaufwendungen (\$ 0,212 Mio.)





Im zweiten Quartal 2021 konnte ein neuer Mietvertrag mit einem Technologieunternehmen über rund 5.000 qm bzw. 40% der Gesamtfläche abgeschlossen werden

^{**} Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.1.1.1

^{***} Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 13,312 Mio. "Einnahmen gesamt" abzgl. \$ 4,605 Mio. "Betriebskosten/ Grundsteuer" entsprechen \$ 8,707 Mio. Nettomietüberschuss 2025

Einnahmen- und Ausgabenprognose Bürokomplex Larkspur

Angaben in \$ jeweils am Ende der Periode

| Ob | ektebene | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025*** |
|-----|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------|--------|--------|--------|---------|
| 1. | Einnahmen | Ist-Ergebnis | Ist-Ergebnis | Ist-Ergebnis | lst-Ergebnis | Ist-Ergebnis | | | | | |
| 1.1 | Basismieteinnahmen | 7.200 | 7.699 | 8.732 | 9.929 | 10.161 | 12.027 | 13.720 | 14.613 | 15.347 | 15.829 |
| 1.2 | Mietausfall/ Leerstand* | -102 | -249 | -506 | -174 | -117 | -2.442 | -2.842 | -1.811 | -2.902 | -1.512 |
| 1.3 | Umlagen und sonstige Einnahmen | 379 | 590 | 668 | 791 | 899 | 589 | 680 | 573 | 368 | 351 |
| | Einnahmen gesamt | 7.477 | 8.040 | 8.894 | 10.546 | 10.943 | 10.174 | 11.558 | 13.375 | 12.813 | 14.668 |
| 2. | Objektausgaben | | | | | | | | | | |
| 2.1 | Betriebskosten/ Grundsteuer | -2.806 | -3.465 | -3.646 | -3.872 | -3.759 | -3.908 | -4.266 | -4.455 | -4.511 | -4.736 |
| 2.2 | Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen | -1.498 | -6.172 | -4.774 | -5.560 | -1.713 | -6.798 | -3.610 | -2.159 | -4.038 | 0 |
| | Objektausgaben gesamt | -4.304 | -9.637 | -8.420 | -9.432 | -5.472 | -10.706 | -7.876 | -6.614 | -8.549 | -4.736 |
| 3. | Kapitaldienst gesamt | -1.475 | -1.351 | -1.362 | -1.288 | -1.328 | -1.628 | -1.103 | -1.829 | -1.834 | 0 |
| 4. | Barüberschuss Bürokomplex Larkspur (100%) | 1.699 | -2.949 | -888 | -174 | 4.143 | -2.160 | 2.579 | 4.932 | 2.430 | 9.932 |
| 5. | 47% Anteil Jamestown 29 | 798 | -1.386 | -417 | -82 | 1.947 | -1.015 | 1.212 | 2.318 | 1.142 | 4.668 |
| 6. | Entnahme Reservekonto/ Rücklage | 2.151 | 2.029 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7. | Asset Managementvergütung ** | -213 | -220 | -244 | -323 | -327 | -399 | -460 | -530 | -611 | 0 |
| 8. | Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft | 2.736 | 423 | -661 | -405 | 1.620 | -1.414 | 752 | 1.788 | 531 | 4.668 |

Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2021 bis 2024, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 17,94% der Basismieteinnahmen

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

| | niedrige Variante | mittlere Variante | höhere Variante |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|
| Nettomietüberschuss 2025 | 9.932 | 9.932 | 9.932 |
| Verkauf zum Multiplikator | 17,18 | 18,18 | 19,18 |
| Bruttoverkaufspreis* | 168.899 | 178.831 | 188.763 |
| abzgl. Verkaufsnebenkosten (4%) | -6.826 | -7.223 | -7.620 |
| abzgl. Hypothekensaldo | -45.100 | -45.100 | -45.100 |
| Nettoerlös Bürokomplex Larkspur (100%) | 116.973 | 126.508 | 136.043 |
| Nettoerlöse Anteil Jamestown 29 Bürokomplex Larkspur (47%) | 54.977 | 59.459 | 63.940 |
| Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29 | 54.977 | 59.459 | 63.940 |

 ${\it Eigenkapital B\"urokomplex Larkspur zum Verkaufszeitpunkt\,\$\,22.639}$

^{*} Abzüglich vom Käufer zu übernehmende Vermietungsaufwendungen (\$ 1,749 Mio.)





Die Gemeinschaftsflächen im Bürokomplex Larkspur wurden kürzlich aufgewertet

^{**} Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.1.1.1

^{***} Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 14,668 Mio. "Einnahmen gesamt" abzgl. \$ 4,736 Mio. "Betriebskosten/ Grundsteuer" entsprechen \$ 9,932 Mio. Nettomietüberschuss 2025

Einnahmen- und Ausgabenprognose Mietwohngebäude 88 Leonard Street

Angaben in \$ jeweils am Ende der Periode

| Ob | ektebene | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025*** |
|-----|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| 1. | Einnahmen | Ist-Ergebnis | lst-Ergebnis | Ist-Ergebnis | Ist-Ergebnis | Ist-Ergebnis | | | | | |
| 1.1 | Basismieteinnahmen | 5.741 | 19.477 | 19.990 | 20.634 | 20.210 | 18.333 | 20.329 | 22.725 | 23.687 | 24.214 |
| 1.2 | Mietausfall/ Leerstand* | -568 | -1.202 | -975 | -976 | -2.535 | -1.831 | -741 | -778 | -805 | -824 |
| 1.3 | Umlagen und sonstige Einnahmen | 76 | 319 | 322 | 272 | 169 | 172 | 177 | 183 | 188 | 194 |
| | Einnahmen gesamt | 5.249 | 18.594 | 19.337 | 19.930 | 17.844 | 16.674 | 19.765 | 22.130 | 23.070 | 23.584 |
| 2. | Objektausgaben | | | | | | | | | | |
| 2.1 | Betriebskosten/ Grundsteuer | -1.972 | -7.263 | -7.648 | -8.142 | -7.977 | -9.068 | -9.788 | -10.783 | -11.896 | -12.905 |
| 2.2 | Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen | 0 | -739 | -1.030 | -799 | -295 | -537 | -1.767 | -655 | -468 | 0 |
| 2.3 | Entnahme Reservekonto/ Rücklage | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Objektausgaben gesamt | -1.972 | -8.003 | -8.678 | -8.941 | -8.272 | -9.605 | -11.555 | -11.438 | -12.364 | -12.905 |
| 3. | Kapitaldienst gesamt | -786 | -5.051 | -5.877 | -6.046 | -5.580 | -5.326 | -5.388 | -5.442 | -6.080 | 0 |
| 4. | Asset Managementvergütung ** | -348 | -1.132 | -1.035 | -893 | -632 | -615 | -652 | -691 | -732 | 0 |
| 5. | Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft | 2.143 | 4.408 | 3.746 | 4.050 | 3.360 | 1.128 | 2.170 | 4.559 | 3.894 | 10.679 |

^{*} Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2021 bis 2024, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 4,88% der Basismieteinnahmen

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

| • | | _ | |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|
| | niedrige Variante | mittlere Variante | höhere Variante |
| Nettomietüberschuss 2025 | 10.679 | 10.679 | 10.679 |
| Verkauf zum Multiplikator | 19,00 | 20,00 | 21,00 |
| Bruttoverkaufspreis | 202.912 | 213.591 | 224.271 |
| abzgl. Verkaufsnebenkosten (7%) | -14.204 | -14.951 | -15.699 |
| abzgl. Hypothekensaldo | -130.175 | -130.175 | -130.175 |
| Nettoerlös Büroobjekt Mietwohngebäude 88 Leonard Street (100%) | 58.533 | 68.465 | 78.397 |
| Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29 | 58.533 | 68.465 | 78.397 |
| | | | |

Eigenkapital Mietwohngebäude 88 Leonard Street zum Verkaufszeitpunkt \$105.583





Seitdem Frühjahr konnte die Vermietungsquote des Mietwohngebäudes von 77% auf 99% gesteigert werden

^{**} Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.1.1.1

^{***} Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 23,584 Mio. "Einnahmen gesamt" abzgl. \$ 12,905 Mio. "Betriebskosten/ Grundsteuer" entsprechen \$ 10,679 Mio. Nettomietüberschuss 2025