

29.01.2021 | T 0221 3098-244

Gesellschafterinformation

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie in unserer letzten Gesellschafterinformation vom 20.06.2020 angekündigt, informieren wir Sie erneut über die weitere Entwicklung des Fonds und die Auswirkungen der Corona-Pandemie.

Auch mehr als neun Monate nach dem Ausbruch der Pandemie und des daraus resultierenden massiven Konjunkturreinbruchs in den USA ist die Bewirtschaftung der Investitionsobjekte, die bereits vor Ausbruch der Corona-Pandemie hinter den Erwartungen zurückblieb, weiterhin stark von den Auswirkungen betroffen. So weist der Fonds in 2020 aufgrund von Einnahmehausfällen infolge von Mietstundungen und -nachlässen sowie schleppender Vermietungsaktivität bei gleichzeitig höheren Vermietungskosten ein negatives Ergebnis in Höhe von rund \$ 7,7 Mio. auf, das durch Überschüsse aus 2019 und eine Inanspruchnahme der Kreditlinie ausgeglichen wird. Dies hat zur Folge, dass nach 2019 auch für 2020 keine Ausschüttung gezahlt werden kann. Aus heutiger Sicht ist auch 2021 nur ein geringes Fondsergebnis von \$ 2,8 Mio. bzw. weniger als 1% des Fondseigenkapitals zu erwarten, so dass die aktuelle Fondsprognose auch für 2021 keine Ausschüttung vorsieht. Gemäß der im Anhang aufgeführten und aktualisierten Jamestown 29 Fondsprognose soll die Ausschüttung von jährlich \$ 0,045 je Anteil für das Jahr 2022 und die Folgejahre wieder ausgezahlt werden.

In der aktualisierten Verkaufshypothese werden alle Investitionsobjekte bis Ende 2024 veräußert und hieraus ein Nettoerlös vor Steuern von \$ 0,95 je Anteil (in einer Bandbreite von \$ 0,82 bis \$ 1,07) an die Anleger prognostiziert. Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund \$ 1,22 je Anteil (in einer Bandbreite von \$ 1,09 bis \$ 1,34).

Prognose

Ausschüttung für die Jahre	\$ je Anteil	Gesamt
2016 bis 2018 (geleistet)	\$ 0,045	\$ 0,135
2019 bis 2021	\$ -	\$ -
2022 bis 2024 (erwartet)	\$ 0,045	\$ 0,135
Ausschüttungen gesamt		\$ 0,270
Prognostizierte Verkaufsrückflüsse 2024	\$ 0,950	\$ 0,950
Gesamtrückflüsse*		\$ 1,22

* zzgl. geleisteter Anfänglicher Ausschüttung

Corona-Pandemie in den USA

Nach Ausbruch der Corona-Pandemie Mitte März 2020 stand das berufliche und private Leben auch in den USA zunächst still. Wenn möglich, ließen Unternehmen ihre Angestellten von zuhause aus arbeiten. Geschäfte und Restaurants mussten

Der Inhalt in Kürze

Corona-Pandemie mit negativen Auswirkungen auf die Bewirtschaftung der Immobilien in 2020

Keine Ausschüttung für 2020 und 2021 möglich

Gesamtrückflüsse bis Ende 2024 in Höhe von \$1,22 je Anteil prognostiziert

schließen. In vielen Metropolen der USA sind bisher nur 15% bis 20% der Angestellten in die Büros zurückgekehrt. Größere Unternehmen haben ihre Angestellten sogar bis Mitte 2021 ins Homeoffice geschickt und sich hierbei an dem Ende des Schuljahres orientiert. So können Familien mit schulpflichtigen Kindern aus Städten mit geschlossenen Schulen zumindest temporär in Orte mit geöffneten Schulen umziehen. Dies führt dazu, dass viele US-Bürger die Metropolen wie zum Beispiel New York oder San Francisco in Richtung Sun Belt Staaten verlassen. Von einer Rückkehr der Angestellten an ihre Büroarbeitsplätze ist eher im zweiten Halbjahr 2021 auszugehen. Durch die Abwesenheit der Büroangestellten fehlt das Geschäft mit der Laufkundschaft, was sich stark auf die Gastronomie und den Einzelhandel auswirkt, denen zeitweilige Schließungen sowie die geltenden Schutzmaßnahmen hart zusetzen. So sind beispielsweise Restaurants auch nach der Wiedereröffnung zunächst weiter durch gesetzliche Auflagen in ihrer Kapazität eingeschränkt und dürfen in vielen Städten nur 25% bis 50% der möglichen Gästezahlen empfangen. Hierdurch bleiben die Restaurants vielfach unrentabel. Ähnlich wie Europa, leiden die USA seit Herbst unter einer zweiten Welle der Corona-Pandemie, deren Abflachen noch nicht absehbar ist.

Mit dem massiven Einbruch der US-Wirtschaft in der ersten Jahreshälfte ist auch der Vermietungsmarkt in den USA in großen Teilen zum Erliegen gekommen. Angesichts der Unsicherheiten durch die Corona-Pandemie verschieben viele Unternehmen ihre Anmietungsentscheidungen. Die Bürovermietungsaktivitäten in den USA sind laut dem Immobilienberatungsunternehmen CBRE im dritten Quartal 2020 um fast 40% gegenüber dem Vorjahr eingebrochen. Aufgrund der verhaltenen Nachfrage werden tendenziell geringere Mietzahlungen bei Neu- und Anschlussvermietungen erwartet und zusätzliche Mietzugeständnisse, wie zum Beispiel mietfreie Zeiten und Mieterausbauten, stark ausgeweitet. Jamestown geht daher in der aktualisierten Fondsprognose davon aus, dass die Vermietung von leerstehenden bzw. freierwerdenden Flächen in 2021 und 2022 deutlich langsamer, auf einem niedrigeren Mietniveau und mit höheren Aufwendungen als erwartet für die Mietergewinnung erfolgen wird. Das hat zumindest noch 2021 negative

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: \$ 0,03 p.a. je Anteil
Eigenkapitaleinlage der Anleger: \$ 339.279.000	für 2016 bis 2018: \$ 0,045 p.a. je Anteil
Nettoinventarwert pro Anteil: 0,9099 (Stand: 31.12.2019)	für 2019 und 2020: \$ 0,045 p.a. je Anteil nicht geleistet

Immobilieninvestitionen (Stand: 31.12.2020, Angaben in Tsd. \$):

Investitionsobjekt	Vermietungsflächen in qm	Investitionsvolumen	Fondseigenkapital *	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	60.976	28.374	32.602	3,63% p.a. bis 08/2021
Shoppingcenter Polo Club Shoppes	11.934	64.650	24.594	40.056	3,00% p.a. bis 09/2023
Geschäftshaus Rialto**	12.722	56.521	28.039	28.482	2,94% p.a. bis 03/2023
Bürokomplex Larkspur**	18.492	45.128	23.931	21.197	2,92% p.a. bis 10/2022
Mietwohngebäude 88 Leonard Street	23.031	250.341	11.611	138.730	max. 3,27% p.a. bis 08/2024
Fondsebene		18.823		18.823	LIBOR +0,50% p.a.
Gesamt	124.951	749.829	339.279	410.550	

* Einschließlich Initialkosten

** Quadratmeter des Gesamtobjektes, ansonsten Werte gemäß der 47% Beteiligung

Auswirkungen auf den Nettomietüberschuss und ist ein Grund dafür, dass die aktuelle Jamestown 29 Fondsprognose keine Ausschüttung für das Jahr 2021 vorsieht.

Jamestown hält die Nutzungsarten Büro, Einzelhandel und Wohnen weiterhin für die wesentlichen Bestandteile eines diversifizierten Immobilienportfolios. Die Pandemie hat die Anforderungen der Nutzer jedoch verändert. Daher sind innovative Konzepte gefordert, um die gewandelten Nutzeranforderungen an den Arbeitsplatz, die Wohnung oder das Einkaufserlebnis umzusetzen. Das aktive und innovative Asset Management von Jamestown reagiert auf diese Veränderungen, um die Folgen der Pandemie abzumildern.

Die mittel- und langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie sind heute noch ungewiss. Positiv sollte sich allerdings der Ausgang der US-Wahl auswirken, da mit einem verlässlicheren Präsidenten Vertrauen und Stabilität in die Politik zurückkehren. Der Impfstart in den USA hilft ebenfalls, auch wenn unklar ist, wie schnell flächendeckend geimpft werden kann und wie hoch die Impfbereitschaft der Bevölkerung sein wird.

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

Die Folgen der Pandemie, der schwache Bürovermietungsmarkt in Washington D.C. und die mieterfreundlichen Gesetze zur Wohnungsvermietung in New York zusammen bewirken, dass gemäß der aktuellen Prognose die Barüberschüsse des Fonds für die Jahre 2020 bis 2024 über \$ 15 Mio. geringer ausfallen als noch Ende 2019 erwartet.

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

Der Vermietungsstand des Büroobjektes America's Square liegt unverändert bei 100%. Die angekündigte Mietvertragsverlängerung mit dem größten Mieter (30.270 qm bzw. 71% der Gesamtfläche), der internationalen Anwaltskanzlei Jones Day, wurde erfolgreich abgeschlossen. Wie im Rundschreiben vom 02.04.2020 dargelegt, konnte die Anschlussvermietung für 58% der Gesamtfläche nur unter erheblichen außerplanmäßigen Mietzugeständnissen aufgrund des Marktumfeldes erzielt werden und blieb daher hinter den Erwartungen zurück. Jamestown hat die Aufstockung des bestehenden Hypothekendarlehens eingeplant, um notwendige und sehr hohe Vermietungsaufwendungen, u.a. aus der Vertragsverlängerung mit Jones Day, zu finanzieren. 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%)

Das Mietwohngebäude 88 Leonard Street in New York City ist aktuell zu 77% (April 2020: 98%) vermietet. Der rückläufige Vermietungsstand ist dabei im Wesentlichen den seit April 2020 bestehenden Kontakt- und Bewegungseinschränkungen in New York geschuldet. Mit dem Wegfall der Büropräsenz zog es viele Mieter in die Vorstädte und Neu- und Anschlussvermietungen konnten nicht wie geplant abgeschlossen werden. Um den Vermietungsstand in 2021 und 2022 wieder zu stabilisieren, werden in der Prognose deutlich höhere Aufwendungen für die Mietergewinnung und Mieterbindung (bis zu drei Monate mietfrei) sowie ein geringeres Mietniveau unterstellt. Der größte Einzelhandelsmieter im Erdgeschoss (550 qm bzw. 2% der

Gesamtfläche) hat die Mietzahlungen seit April 2020 eingestellt und wird die Mietflächen voraussichtlich zeitnah aufgeben. Für die Neuvermietung dieser Flächen sind Kosten in Höhe von rund \$ 1,2 Mio. budgetiert. Der erhöhte Leerstand im Objekt sowie die genannten Stabilisierungsmaßnahmen verringern die Barüberschüsse erheblich.

Zwei Shoppingcenter in Südfllorida (Anteil: 16%)

Die Shoppingcenter Polo Club Shoppes und Village Commons in Südfllorida sind von den coronabedingten zwischenzeitlichen Schließungen sowie den teilweise weiterhin geltenden Schutzmaßnahmen schwer getroffen. Viele Mieter haben erhebliche Umsatzeinbußen erlitten. In der Folge kam es zu Mietausfällen von durchschnittlich rund 30% bzw. 20% der vertraglichen Mieteinnahmen seit Ausbruch der Corona-Pandemie. Seit April 2020 verzeichnete das Shoppingcenter Polo Club Shoppes insgesamt vier Geschäftsaufgaben (610 qm bzw. 6,5% der Gesamtfläche). Für alle vier Mietflächen konnten bereits neue Mietverträge, allerdings nur zum Teil auf Basis von Umsatzmieten geschlossen werden. Somit konnte trotz des eingetrübten Marktumfeldes der Vermietungsstand bei dem Shoppingcenter Polo Club Shoppes bei 95% (April 2020: 96%) und damit konstant hoch gehalten werden. Aufgrund der Corona Auswirkungen hat der Abriss des Publix Supermarktes mit Verspätung im November 2020 begonnen. Die Fertigstellung des Neubaus ist für Herbst 2021 und die Neueröffnung der Geschäftsflächen für Ende 2021 vorgesehen. Zusätzlich ist der Bau von zwei Neubauten mit einer Mietfläche von rund 540 qm bis Ende 2021 geplant. Die Vorvermietung dieser Flächen wurde bereits erfolgreich abgeschlossen. Für die Neubauten sind in der Prognose Investitionen in Höhe von rund \$ 11,2 Mio. unterstellt, die durch eine Erhöhung des Hypothekendarlehens finanziert werden. Höhere Baukosten, die Verzögerung der genannten Neubauten und die damit zu einem späteren Zeitpunkt unterstellten höheren Mieteinnahmen reduzieren die Barüberschüsse des Objektes.

Der Vermietungsstand des Shoppingcenters Village Commons konnte auf 92% gesteigert werden (April 2020: 88%). Um einen Teil der leerstehenden Flächen (790 qm bzw. 5,0% der Gesamtfläche) besser im Markt zu positionieren, werden diese in 2021 für rund \$ 500.000 modernisiert. Jamestown geht auch in 2021 davon aus, einzelne Mieter in den Shoppingcentern mit Mietstundungen bzw. -nachlässen und Marketingmaßnahmen unterstützen zu müssen, um die langfristigen Auswirkungen auf den Fonds abzumildern. Ziel bleibt es, Mieter bei kurzfristigen Liquiditätseingüssen zu unterstützen, um den hohen Vermietungsstand zu erhalten und Leerstand für die Zukunft zu vermeiden.

Zwei Büroobjekte im Großraum San Francisco (Anteil 15%)

Das Geschäftshaus Rialto ist derzeit zu 83% (April 2020: 100%) vermietet. Hauptursache für den rückläufigen Vermietungsstand sind zwei Einzelhandelsmieter, eine Drogerie- und eine Fast-Food-Kette, die ihre Mietverträge (rund 11,0% der Gesamtfläche) nicht verlängert haben. Darüber hinaus hat ein Büromieter (rund 3,4% der Gesamtfläche) den Mietvertrag gegen

eine Abstandszahlung vorzeitig aufgekündigt. Im Zuge der Corona-Pandemie ist die Nachfrage nach Büroflächen in San Francisco erheblich zurückgegangen. Gegenüber dem Rundschreiben vom 02.04.2020 geht Jamestown aufgrund des aktuell schwierigen Marktumfeldes nicht mehr davon aus, die gesamten Büroflächen an einen Einzelmietler neu zu vermieten und hierbei einem Mietpreis über dem Marktniveau zu erzielen. Die Anpassung der Vermietungsstrategie an das Marktumfeld lässt einen deutlich niedrigeren Nettomietüberschuss zum Verkaufszeitpunkt erwarten. Gemäß der aktualisierten Verkaufshypothese ergeben sich Verkaufserlöse von \$ 169,8 Mio. gegenüber den im Rundschreiben vom 02.04.2020 angenommenen \$ 196,5 Mio. An dem Geschäftshaus Rialto ist Jamestown 29 mit einem Anteil von 47% beteiligt. Im Bürokomplex Larkspur beträgt der aktuelle Vermietungsstand 84% (April 2020: 90%). Der rückläufige Vermietungsstand ist dabei dem Umstand geschuldet, dass die Büronutzung seit April 2020 entweder komplett untersagt oder nur sehr eingeschränkt erlaubt ist. In der Folge haben Mieter ihre auslaufenden Mietverträge nicht verlängert. Aufgrund des Büroflächenangebots in Gebäuden mit wenigen Stockwerken und der Nähe zu Wohngebieten, in denen viele der Büronutzer leben, ist Jamestown hinsichtlich dieser Objekte optimistisch für die nächsten Jahre. 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 2020 wurden insgesamt 709.000 Anteile des Fonds in einer Bandbreite von \$ 0,74 - \$ 1,06 je Anteil von nominal \$ 1,00 vermittelt, zuletzt am unteren Ende der Bandbreite; 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.

Seien Sie versichert, dass sich Jamestown in den Fondsobjekten - in den letzten Monaten genauso wie in den kommenden - weit über das normale Maß hinaus für Ihre Vermögenswerte engagiert. Jamestown unternimmt mit einem erfahrenen Team von Mitarbeitern vor Ort alle Anstrengungen, um die Situation für jedes einzelne Fondsobjekt und die Perspektiven für den Fonds insgesamt zu verbessern.

Die nächste Gesellschafterinformation erhalten Sie im dritten Quartal 2021.

Mit freundlichem Gruß
Jamestown US-Immobilien GmbH


Fabian Spindler


Timo Linnenbrügger

Anhang zur Gesellschafterinformation vom 29.01.2021 (Seiten 4-12)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die in der Gesellschafterinformation vom 02.04.2020 enthaltenen und vor Ausbruch der Corona-Pandemie erstellten Jamestown 29 Fondsprognose und Verkaufshypothese. 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 6 bis 11. Für die Jahre 2016 bis 2019 ist das erzielte Ergebnis berücksichtigt. Für die Folgejahre sind die prognostizierten Barüberschüsse für die sechs Investitionsobjekte auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge und kalkulierter Anschlussvermietungen, derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert worden. Für 2019 wurde die Ausschüttung von 4,5% bzw. \$ 0,045 je Anteil an die Anleger nicht ausgezahlt, für 2020 und 2021 sind keine Ausschüttungen prognostiziert. Für 2022 und die Folgejahre wird wieder eine Ausschüttung von 4,5% bzw. \$ 0,045 je Anteil an die Anleger kalkuliert.

Die aktuelle Prognose unterstellt Objektinvestitionen zwischen 2021 und 2024 von rund \$ 103,4 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 (\$ 53,0 Mio.), das Geschäftshaus Rialto (\$ 16,1 Mio.), den Bürokomplex Larkspur (\$ 16,0 Mio.), das Shoppingcenter Polo Club Shoppes (\$ 11,5 Mio.), das Shoppingcenter Village Commons (\$ 3,5 Mio.) und das Mietwohngebäude 88 Leonard Street (\$ 3,3 Mio.). Diese Aufwendungen werden in der Fondsprognose im Wesentlichen durch zusätzliche Fremdmittel finanziert und zu einem geringen Teil aus den Barüberschüssen der Investitionsobjekte.

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. Beim Shoppingcenter Polo Club Shoppes konnte im September 2020 ein Hypothekendarlehen in Höhe von \$ 40,1 Mio. mit einem Zinssatz von 3,0% und einer Laufzeit von drei Jahren abgeschlossen werden. Das bestehende Hypothekendarlehen in Höhe von \$ 29,6 Mio. wurde gleichzeitig abgelöst. Die zusätzlichen Fremdmittel in Höhe von \$ 10,5 Mio. werden für den Neubau der Geschäftsflächen der Supermarktkette Publix eingesetzt. Beim Büroobjekt America's Square ist in der Prognose die sukzessive Aufnahme von insgesamt \$ 67,8 Mio. für Vermietungskosten über die Fondslaufzeit kalkuliert. Die Jamestown Kreditlinie, die bis 2024 sukzessive auf \$ 47,6 Mio. steigt, hat einen variablen Zinssatz von LIBOR plus 0,5% (aktuell 0,59%). In der Fondsprognose wird für diese Finanzierung vorsichtshalber ein Zinssatz von 2,0% unterstellt. Fremdmittelaufnahme und Fremdmittelzinsen sind im Vergleich zum Rundschreiben vom April 2020 nicht

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

1. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften*	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis					
1.1 Büroobjekt America's Square	5.097	5.399	5.319	5.196	-4.861	9.118	3.137	1.971	-1.849
1.2 Shoppingcenter Village Commons	317	626	-1.740	-1.063	-2.754	-366	1.263	1.845	2.056
1.3 Shoppingcenter Polo Club Shoppes	1.084	479	-305	-670	-2.292	-3.219	4.705	2.124	2.258
1.4 Geschäftshaus Rialto	2.221	1.782	1.512	1.324	1.296	-19	-4.247	-2.692	2.004
1.5 Bürokomplex Larkspur	2.736	423	-661	-405	1.240	-92	420	496	719
1.6 Mietwohngebäude 88 Leonard	2.143	4.408	3.746	4.050	2.342	32	1.961	4.740	4.155
1.7 Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften, gesamt	13.598	13.117	7.871	8.432	-5.029	5.454	7.239	8.484	9.343
2. Kapitaldienst Fondsebene**	0	9.740	6.413	-5.787	7.603	-2.526	10.635	9.571	9.054
3. Vergütungen Fondsebene***	-2.879	-2.514	-2.400	-2.515	-2.624	-2.701	-2.785	-2.877	-2.978
4. Barüberschuss zur Verteilung	10.719	20.343	11.884	130	-50	227	15.089	15.178	15.419
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	-50	227	-179	-90	151
7. Liquiditätsreserve kumuliert, Ende 2015: \$ 2,8 Mio.	-1.539	3.539	155	285	235	462	283	193	344

* Der Barüberschuss ergibt sich aus dem Nettomietüberschuss abzgl. Kosten für Vermietung, Instandhaltung, Fremdkapital und Gebühren (Seiten 6-11)

** Saldo aus Mittelaufnahme der Kreditlinie und Zinsaufwendungen; Kreditbetrag Ende 2024 von \$ 47,6 Mio.

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

mehr bei den einzelnen Investitionsobjekten, sondern in der Fondsprognose Zeile „2. Kapitaldienst Fondsebene“ erfasst.

Bei den Anschlussfinanzierungen der bereits bestehenden Finanzierungen wurden in der Fondsprognose für die ersten fünf Investitionsobjekte Zinssätze zwischen 3,25% und 4,5% p.a. kalkuliert. 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.

Erläuterungen zur Jamestown 29 Verkaufshypothese

Die Jamestown 29 Verkaufshypothese ergibt sich aus den Verkaufshypothesen der sechs Investitionsobjekte gemäß den Seiten 6 bis 11.

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 Büroobjekt America's Square und das Mietwohngebäude 88 Leonard Street in New York wurde ein niedrigerer Verkaufsmultiplikator von 20,0 (Vorjahr: 20,62) bzw. 19,05 (Vorjahr: 20,0) gewählt. Bei den weiteren Investitionsobjekten sind die Verkaufsmultiplikatoren 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 wurde ein Multiplikator von 20,0 unterstellt. 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 im Vergleich zum Rundschreiben vom April 2020 nicht mehr bei den einzelnen Investitionsobjekten, sondern in der Verkaufshypothese in der Zeile „Kapitaldienst Fondsebene“ erfasst.

Gemäß den Anlagebedingungen (Punkt 7.5.1.1.2, Seite 58 Verkaufsprospekt) von Jamestown 29 hat der Asset Manager Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung, nachdem auf Ebene der jeweiligen Beteiligungsgesellschaften definierte Ausschüttungsziele erreicht wurden. Jamestown hat zugesagt, auf die erfolgsabhängige Vergütung für einzelne Investitionsobjekte zunächst zu verzichten. Diese 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 \$ 0,95 je Anteil, bezogen auf die zu diesem Zeitpunkt ausgegebenen Fondsanteile von dann 339,279 Mio. Je nach der tatsächlichen Entwicklung hinsichtlich Nettomietüberschuss und Multiplikatoren zum Verkaufszeitpunkt können die tatsächlichen Abweichungen des Nettoverkaufserlöses für die Anleger auch über die gezeigte Bandbreite zwischen \$ 0,82 und \$ 1,07 je Anteil hinausgehen.

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	112.101	128.203	144.305
Shoppingcenter Village Commons	34.631	38.596	42.561
Shoppingcenter Polo Club Shoppes	33.510	37.793	42.075
Geschäftshaus Rialto	41.050	44.676	48.303
Bürokomplex Larkspur	52.469	56.834	61.199
Mietwohngebäude 88 Leonard Street	52.547	62.671	72.796
Fondsliquidität im Jahr 2024	344	344	344
Kapitaldienst Fondsebene	-47.576	-47.576	-47.576
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29, gesamt	279.076	321.541	364.007
Nettoerlös Anleger	279.076	321.541	364.007
Anzahl der Anteile zum Verkaufszeitpunkt	339.279	339.279	339.279
Nettoerlös in \$ je Anteil	\$ 0,82	\$ 0,95	\$ 1,07

Einnahmen- und Ausgabenprognose Büroobjekt America's Square

Angaben in \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025****
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis						
1.1 Basismieteinnahmen	25.111	25.681	26.278	26.875	27.300	27.140	26.297	25.865	31.466	35.337
1.2 Mietausfall/ Leerstand*	-139	-12	-286	-68	-8.844	-2.339	-4.553	-6.249	-14.956	-347
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	13.723	14.044	14.415	14.929	13.742	14.432	15.691	16.143	11.809	21.554
Einnahmen gesamt	38.695	39.713	40.407	41.736	32.198	39.233	37.435	35.759	28.319	56.544
2. Objektausgaben										
2.1 Betriebskosten/ Grundsteuer	-16.081	-16.089	-16.468	-17.255	-15.992	-16.911	-17.507	-17.976	-18.345	-20.463
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-241	-504	-886	-1.666	-14.847	-10.531	-26.245	-5.767	-10.444	0
Objektausgaben gesamt	-16.322	-16.593	-17.353	-18.921	-30.839	-27.442	-43.752	-23.743	-28.789	-20.463
3. Kapitaldienst gesamt**	-8.803	-8.781	-8.783	-8.782	-8.813	10.524	15.930	-4.858	-476	0
4. Barüberschuss Büroobjekt America's Square (100%)	13.570	14.338	14.271	14.033	-7.454	22.315	9.613	7.158	-946	36.081
5. 47% Anteil Jamestown 29	6.378	6.739	6.707	6.595	-3.503	10.488	4.518	3.364	-445	16.958
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	-1.358	-1.370	-1.381	-1.393	-1.404	0
8. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	5.097	5.399	5.319	5.196	-4.861	9.118	3.137	1.971	-1.849	16.958

* Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2020 bis 2024 einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 26,76% der Basismieteinnahmen

** Einschließlich zusätzlicher Fremdmittel aus der Erhöhung des Hypothekendarlehens 2021 bis 2024 von insgesamt \$62,6 Mio.

*** Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.1.1

**** Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 56,544 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 20,463 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 36,081 Mio. Nettomietüberschuss 2025

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2025	36.081	36.081	36.081
Verkauf zum Multiplikator	19,00	20,00	21,00
Bruttoverkaufspreis*	618.969	655.050	691.131
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5,05%)	-34.620	-36.442	-38.264
abzgl. Hypothekensaldo	-345.835	-345.835	-345.835
Nettoerlös Büroobjekt America's Square (100%)	238.514	272.773	307.032
Nettoerlöse Anteil Jamestown 29 Büroobjekt America's Square (47%)	112.101	128.203	144.305
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29	112.101	128.203	144.305
Eigenkapital America's Square zum Verkaufszeitpunkt \$ 116.102			

*Abzüglich vom Käufer zu übernehmende Vermietungsaufwendungen (\$ 66,572 Mio.)



Blick auf das Kapitol in Washington, D.C. von der Dachterrasse und aus den Besprechungszimmern des Büroobjektes America's Square

Einnahmen- und Ausgabenprognose Shoppingcenter Village Commons

Angaben in \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025**
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis						
1.1 Basismieteinnahmen	3.364	3.242	3.044	3.051	3.070	4.120	4.307	4.290	4.365	4.402
1.2 Mietausfall/ Leerstand*	-147	-16	0	0	-401	-887	-371	-293	-278	-268
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	1.327	1.570	1.470	1.444	1.503	1.678	2.000	2.133	2.211	2.297
Einnahmen gesamt	4.544	4.797	4.514	4.495	4.172	4.911	5.936	6.130	6.298	6.431
2. Objektausgaben										
2.1 Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.883	-2.567	-2.417	-2.295	-2.412	-2.149	-2.140	-2.184	-2.226	-2.281
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-849	-81	-2.293	-1.501	-2.350	-2.093	-819	-361	-244	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	-4.762	-4.242	-2.959	-2.545	-2.470	-2.281
3. Kapitaldienst gesamt	-1.231	-1.235	-1.232	-1.434	-1.857	-705	-1.359	-1.359	-1.362	0
4. Asset Managementvergütung **	-264	-287	-312	-328	-307	-330	-355	-381	-410	0
5. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	317	626	-1.740	-1.063	-2.754	-366	1.263	1.845	2.056	4.150

* Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2020 bis 2024 einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 11,06% der Basismieteinnahmen

** Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.1.1.1

*** Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 6,431 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 2,281 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 4,150 Mio. Nettomietüberschuss 2025

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2025	4.150	4.150	4.150
Verkauf zum Multiplikator	17,18	18,18	19,18
Bruttoverkaufspreis	71.304	75.454	79.603
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,45%)	-3.173	-3.358	-3.542
abzgl. Hypothekensaldo	-33.500	-33.500	-33.500
Nettoerlös Shoppingcenter Village Commons (100%)	34.631	38.596	42.561
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29	34.631	38.596	42.561

Eigenkapital Village Commons zum Verkaufszeitpunkt \$ 26.842



Der Vermietungsstand des Shoppingcenters Village Commons konnte auf 92% gesteigert werden

Einnahmen- und Ausgabenprognose Shoppingcenter Polo Club Shoppes

Angaben in \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025****
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis						
1.1 Basismieteinnahmen	2.671	2.569	2.597	2.573	2.328	2.722	4.420	4.342	4.482	4.613
1.2 Mietausfall/ Leerstand*	-249	0	0	-37	-371	-550	-557	-209	-197	-167
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	1.409	1.433	1.232	1.359	1.321	1.207	1.875	1.976	2.032	2.112
Einnahmen gesamt	3.831	4.002	3.829	3.895	3.278	3.379	5.738	6.109	6.317	6.558
2. Objektausgaben										
2.1 Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.675	-1.641	-1.956	-1.831	-1.988	-1.790	-1.959	-1.998	-2.048	-2.075
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-371	-679	-992	-1.506	-1.769	-12.442	1.432	-327	-183	0
2.3 Entnahme Reservekonto/ Rücklage	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Objektausgaben gesamt	-1.546	-2.321	-2.948	-3.337	-3.757	-14.232	-527	-2.325	-2.231	-2.075
3. Kapitaldienst gesamt **	-934	-933	-933	-930	-1.501	7.967	-151	-1.282	-1.425	0
4. Asset Managementvergütung ***	-267	-270	-253	-298	-312	-333	-355	-378	-403	0
5. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.084	479	-305	-670	-2.292	-3.219	4.705	2.124	2.258	4.483

* Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2020 bis 2024 einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 10,30% der Basismieteinnahmen

** Einschließlich Erhöhung des Hypothekendarlehens 2020 bis 2022 um insgesamt \$ 10,5 Mio.

*** Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.1.1

**** Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 6,558 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 2,075 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 4,483 Mio. Nettomietüberschuss 2025

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2025	4.483	4.483	4.483
Verkauf zum Multiplikator	17,18	18,18	19,18
Bruttoverkaufspreis*	76.994	81.476	85.958
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,45%)	-3.427	-3.626	-3.826
abzgl. Hypothekensaldo	-40.057	-40.057	-40.057
Nettoerlös Shoppingcenter Polo Club Shoppes (100%)	33.510	37.793	42.075
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29	33.510	37.793	42.075

Eigenkapital Polo Club Shoppes zum Verkaufszeitpunkt \$ 23.266

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



Fertigstellung von insgesamt drei Neubauten bei Shoppingcenter Polo Club Shoppes bis Ende 2021 geplant

Einnahmen- und Ausgabenprognose Geschäftshaus Rialto

Angaben in \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025***
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis						
1.1 Basismieteinnahmen	6.580	6.741	6.994	7.271	7.425	8.098	8.453	8.539	8.803	9.077
1.2 Mietausfall/ Leerstand*	-84	-64	0	-100	-416	-1.448	-3.492	-3.431	-260	-301
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	2.690	3.419	3.309	3.641	3.841	3.025	2.551	3.592	4.219	4.327
Einnahmen gesamt	9.186	10.096	10.303	10.812	10.850	9.675	7.512	8.700	12.762	13.103
2. Objektausgaben										
2.1 Betriebskosten/ Grundsteuer	-3.196	-3.683	-3.574	-4.191	-3.964	-4.158	-4.216	-4.300	-4.486	-4.601
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-773	-2.162	-1.010	-1.225	-1.520	-1.614	-7.873	-6.384	-206	0
Objektausgaben gesamt	-3.969	-5.845	-4.583	-5.416	-5.484	-5.772	-12.089	-10.684	-4.692	-4.601
3. Kapitaldienst gesamt	-2.000	-1.737	-1.759	-1.747	-1.746	-3.044	-3.518	-2.762	-2.782	0
4. Barüberschuss Geschäftshaus Rialto (100%)	3.218	2.515	3.960	3.649	3.620	859	-8.095	-4.746	5.288	8.503
5. 47% Anteil Jamestown 29	1.512	1.182	1.861	1.715	1.701	404	-3.805	-2.231	2.485	3.996
6. Entnahme Reservekonto/ Rücklage	986	924	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Asset Managementvergütung **	-277	-324	-350	-391	-405	-423	-442	-461	-481	0
8. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.221	1.782	1.512	1.324	1.296	-19	-4.247	-2.692	2.004	3.996

* Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2020 bis 2024 einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 21,90% der Basismieteinnahmen

** Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.1.1

*** Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 13,103 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 4,601 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 8,503 Mio. Nettomietüberschuss 2025

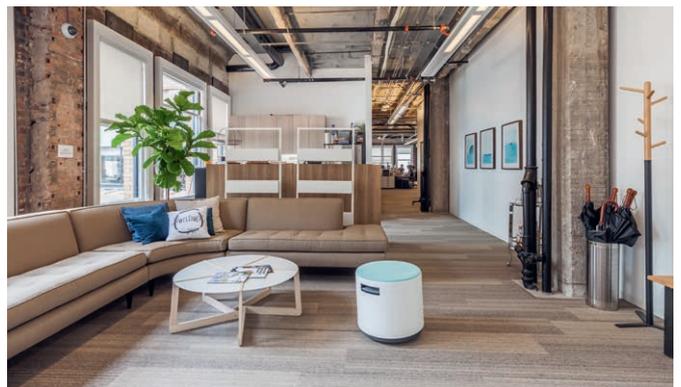
Verkaufshypothese Geschäftshaus Rialto am Ende des Jahres 2024 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2025	8.503	8.503	8.503
Verkauf zum Multiplikator	19,00	20,00	21,00
Bruttverkaufspreis*	161.331	169.834	178.337
abzgl. Verkaufsnebenkosten (9,25%)**	-14.944	-15.731	-16.517
abzgl. Hypothekensaldo	-59.047	-59.047	-59.047
Nettoerlös Geschäftshaus Rialto (100%)	87.340	95.056	102.773
Nettoerlöse Anteil Jamestown 29 Geschäftshaus Rialto (47%)	41.050	44.676	48.303
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29	41.050	44.676	48.303

Eigenkapital Geschäftshaus Rialto zum Verkaufszeitpunkt \$ 26.524

* Abzüglich vom Käufer zu übernehmende Vermietungsaufwendungen (\$ 0,231 Mio.)

** Erhöhung der Verkaufsnebenkosten um 3% ggü. der Gesellschafterinformation aus 04/2020 aufgrund der angehobenen gesetzlichen Verkaufssteuer in San Francisco



Jamestown hat die Vermietungsstrategie für das Geschäftshaus Rialto aufgrund des Marktumfeldes angepasst

Einnahmen- und Ausgabenprognose Bürokomplex Larkspur

Angaben in \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025**
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis						
1.1 Basismieteinnahmen	7.200	7.699	8.732	9.929	10.870	12.829	13.609	14.288	15.139	15.776
1.2 Mietausfall/ Leerstand*	-102	-249	-506	-174	-1.027	-3.465	-2.825	-2.320	-2.702	-1.668
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	379	590	668	791	686	930	719	534	334	292
Einnahmen gesamt	7.477	8.040	8.894	10.546	10.529	10.294	11.503	12.502	12.771	14.400
2. Objektausgaben										
2.1 Betriebskosten/ Grundsteuer	-2.806	-3.465	-3.646	-3.872	-3.893	-4.041	-4.234	-4.395	-4.509	-4.726
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-1.498	-6.172	-4.774	-5.560	-1.915	-3.993	-4.285	-4.122	-3.648	0
Objektausgaben gesamt	-4.304	-9.637	-8.420	-9.432	-5.808	-8.034	-8.519	-8.517	-8.157	-4.726
3. Kapitaldienst gesamt	-1.475	-1.351	-1.362	-1.288	-1.334	-1.604	-1.123	-1.829	-1.834	0
4. Barüberschuss Bürokomplex Larkspur (100%)	1.699	-2.949	-888	-174	3.387	656	1.861	2.156	2.780	9.674
5. 47% Anteil Jamestown 29	798	-1.386	-417	-82	1.592	308	875	1.013	1.307	4.547
6. Entnahme Reservekonto/ Rücklage	2.151	2.029	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Asset Managementvergütung **	-213	-220	-244	-323	-352	-400	-455	-517	-588	0
8. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.736	423	-661	-405	1.240	-92	420	496	719	4.547

* Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2020 bis 2024 einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 18,49% der Basismieteinnahmen

** Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.1.1

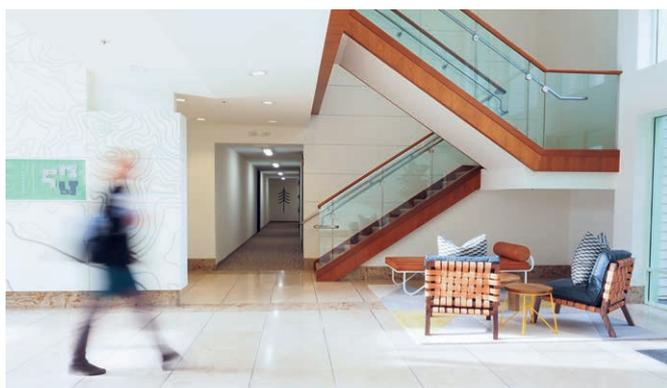
*** Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 14.400 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 4.726 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 9.674 Mio. Nettomietüberschuss 2025

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2025	9.674	9.674	9.674
Verkauf zum Multiplikator	17,18	18,18	19,18
Bruttoverkaufspreis*	164.208	173.882	183.556
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4%)	-6.649	-7.036	-7.423
abzgl. Hypothekensaldo	-45.923	-45.923	-45.923
Nettoerlös Bürokomplex Larkspur (100%)	111.636	120.924	130.210
Nettoerlöse Anteil Jamestown 29 Bürokomplex Larkspur (47%)	52.469	56.834	61.199
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29	52.469	56.834	61.199

Eigenkapital Bürokomplex Larkspur zum Verkaufszeitpunkt \$ 22.639

* Abzüglich vom Käufer zu übernehmende Vermietungsaufwendungen (\$ 2.009 Mio.)



Seit Ankauf wurden im Büroobjekt Larkspur bereits über 40% der Gesamtmietfläche modernisiert

Einnahmen- und Ausgabenprognose Mietwohngebäude 88 Leonard Street

Angaben in \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025**
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis						
1.1 Basismieteinnahmen	5.741	19.477	19.990	20.634	19.384	17.421	20.034	22.766	23.729	24.258
1.2 Mietausfall/ Leerstand*	-568	-1.202	-975	-976	-2.209	-2.193	-742	-780	-807	-825
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	76	319	322	272	161	215	221	228	234	241
Einnahmen gesamt	5.249	18.594	19.337	19.930	17.336	15.443	19.513	22.214	23.156	23.674
2. Objektausgaben										
2.1 Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.972	-7.263	-7.648	-8.142	-8.051	-8.936	-9.681	-10.672	-11.782	-12.787
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	0	-739	-1.030	-799	-679	-409	-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	-8.730	-9.345	-11.448	-11.327	-12.250	-12.787
3. Kapitaldienst gesamt	-786	-5.051	-5.877	-6.046	-5.525	-5.339	-5.388	-5.442	-6.056	0
4. Asset Managementvergütung**	-348	-1.132	-1.035	-893	-739	-727	-716	-705	-695	0
5. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.143	4.408	3.746	4.050	2.342	32	1.961	4.740	4.155	10.887

* Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2020 bis 2024 einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 6,50% der Basismieteinnahmen

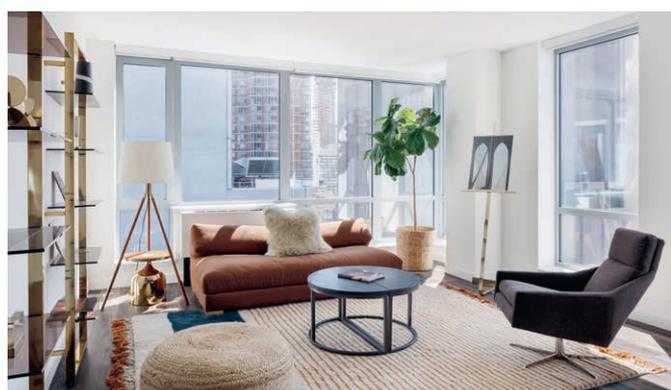
** Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.5.1.1.1

*** Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 23,674 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 12,787 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 10,887 Mio. Nettomietüberschuss 2025

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2025	10.887	10.887	10.887
Verkauf zum Multiplikator	18,05	19,05	20,05
Bruttoverkaufspreis	196.475	207.361	218.248
abzgl. Verkaufsnebenkosten (7%)	-13.753	-14.515	-15.277
abzgl. Hypothekensaldo	-130.175	-130.175	-130.175
Nettoerlös Büroobjekt Mietwohngebäude 88 Leonard Street (100%)	52.547	62.671	72.796
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 29	52.547	62.671	72.796

Eigenkapital Mietwohngebäude 88 Leonard Street zum Verkaufszeitpunkt \$ 105,583



Das Mietwohngebäude 88 Leonard Street bietet lichtdurchflutete Zimmer und Dachterrassen mit Blick über New York City

