

JAMESTOWN US-Immobilien GmbH · Marienburger Str. 17 · 50968 Köln

An die

Gesellschafterinnen und Gesellschafter der

**JAMESTOWN Co-Invest 5, L.P.**

Köln, 04.07.2019 jg/fsp

Für Rückfragen: (0221) 3098-244

### Gesellschafterinformation zur Fondsentwicklung

Nachdem Sie im Mai 2019 die Ausschüttung in Höhe von \$ 0,06 je Anteil für das Jahr 2018 erhalten haben, möchten wir Sie hiermit ausführlich über die Entwicklung des Fonds JAMESTOWN Co-Invest 5 informieren.

Die Bewirtschaftung der vier Investitionsobjekte verläuft weiterhin erfreulich. Der durchschnittliche Vermietungsstand des Fonds liegt unverändert bei rund 97%. Gemäß der im Anhang aufgeführten JAMESTOWN Co-Invest 5 Fondsprognose ergibt sich eine Ausschüttung von jährlich \$ 0,06 je Anteil bis 2023 (dies entspricht 6% p.a. bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag). Die aktualisierte Verkaufshypothese geht von einem Verkauf aller Investitionsobjekte Ende 2023 aus und prognostiziert hieraus einen Nettoerlös vor Steuern von rund \$ 1,70 je Anteil (in

einer Bandbreite von \$ 1,57 bis \$ 1,83) an die Anleger. Die Erhöhung der Verkaufshypothese gegenüber dem Vorjahr (Juli 2018: \$ 1,65 je Anteil) resultiert überwiegend aus dem weiterhin äußerst erfolgreichen Gebäudekomplex Ponce City Market.

#### Der Inhalt in Kürze:

- Die Bewirtschaftung der Investitionsobjekte verläuft erfreulich
- Fondsprognose mit jährlicher Ausschüttung bis 2023 in Höhe von 6% bzw. \$ 0,06 je Anteil
- Verkaufshypothese Ende 2023 mit Rückfluss von rund \$ 1,70 je Anteil (Juli 2018: \$ 1,65)



Ponce City Market: Der Gebäudekomplex erfreut sich Jahr für Jahr wachsender Beliebtheit

## JAMESTOWN Co-Invest 5 Kerndaten (Stand 31.12.2018)

**Fondsemission:** 11/2007 - 09/2009

**Anzahl der Anleger:** 5.523

**Anzahl Anteile:** 323.469.648

**Eigenkapitaleinlagen der Anleger:** \$ 323.469.648

**Nettoinventarwert je Anteil:** \$ 1,48

### Barüberschuss an Anleger geleistet:

Ausschüttungsanspruch bis 2009: 6% p.a.

Für 2010 bis 2014: Insgesamt \$ 0,30 je Anteil

Für 2015 bis 2018: \$ 0,06 p.a. je Anteil

### Immobilieninvestitionen (Angaben in Tsd. \$):

Investitionsobjekt	Vermietungsflächen in qm	Investitionsvolumen	Fonds-eigenkapital	Fremdkapital	Zinskonditionen
Gebäudekomplex Ponce City Market	106.922	342.366	162.366	180.000	3,59% p.a. bis 04/2022
Weingarten Einzelhandelsportfolio <sup>1</sup>	112.989 <sup>3</sup>	190.571	71.571	119.000	2,87% p.a. bis 03/2021
Shops in Georgetown <sup>2</sup>	39.434 <sup>3</sup>	140.955	61.905	79.050	Ø derzeit ca. 4,06% <sup>4</sup>
Mietwohnungen Beach Place	25.754	62.627	27.627	35.000	Variabel, derzeit ca. 4,34%
<b>Gesamt</b>	<b>285.099</b>	<b>736.519</b>	<b>323.469</b>	<b>413.050</b>	

<sup>1</sup> 70% Beteiligung <sup>2</sup> 48% Beteiligung <sup>3</sup> Gesamtobjekt <sup>4</sup> Das Fremdkapital ist zu rund 50% variabel verzinst (derzeit ca. 4,24%) und zu rund 50% festverzinst (3,86% p.a. bis 08/2023)

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

#### Gebäudekomplex Ponce City Market in Atlanta (Anteil: 50%)

Das Objekt Ponce City Market entwickelt sich weiterhin sehr erfreulich. Die loftartigen Büroflächen sind unverändert zu 100% vermietet; bis Mitte 2022 laufen keine größeren Mietverträge aus. Der Vermietungsstand der Einzelhandels- und Restaurantflächen beträgt ebenfalls 100% (November 2018: 99%). JAMESTOWN verhandelt gegenwärtig die vorzeitige Rücknahme einzelner Büro-, Einzelhandels- und Restaurantflächen, um diese anschließend zu deutlich höheren Mieten neu vermieten zu können. Die 259 Mietwohnungen sind zu 97% (November 2018: 95%) vermietet. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage wird die Anzahl an möblierten Wohnungen, die für Kurzzeitvermietungen angeboten werden, von 19 auf 32 erhöht. Hierdurch werden deutlich höhere Mieterträge für den Fonds erzielt. Das Objekt Ponce City Market zählt zu den Hauptattraktionen in Atlanta und erfreut sich Jahr für Jahr wachsender Beliebtheit. Dies spiegelt sich insbesondere in den Umsätzen der bereits länger als ein Jahr vermieteten Einzelhandels- und Restaurantflächen wider, welche im ersten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahr ein Umsatzwachstum von durchschnittlich 11% verbuchten. In der Prognose sind in 2019 rund \$ 7,7 Mio. für Vermietungsaufwendungen und Objektinvestitionen unterstellt.

JAMESTOWN prüft weiterhin die Entwicklung von vier Neubauten mit einer Gesamtfläche von nunmehr bis zu

70.000 qm, um zusätzliche Büro-, Einzelhandels- und Wohnflächen sowie ein Hotel realisieren zu können. Gegenwärtig arbeitet JAMESTOWN zusammen mit zwei Architekturbüros an der Planung des Bauvorhabens. Bis 2020 soll die Prüfung der wirtschaftlichen und der baulichen Machbarkeit abgeschlossen sein. Hierfür sind in der Prognose für 2019 insgesamt rund \$ 4 Mio. budgetiert, wovon bisher rund \$ 2 Mio. aufgewandt worden sind.

#### Weingarten Einzelhandelsportfolio in Florida (Anteil: 22%)

Der Vermietungsstand der sechs Shoppingcenter, an denen der Fonds eine Beteiligung von 70% hält, beträgt aktuell rund 97% (November 2018: 99%). In 2019 laufen noch Mietverträge über insgesamt rund 8.700 qm (rund 8% der Gesamtfläche) aus. JAMESTOWN steht derzeit in Verhandlungen über Anschluss- und Neuvermietungen von insgesamt rund 7.150 qm. Zur Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes mehrerer Shoppingcenter sollen Parkplätze renoviert, Grünanlagen neu bepflanzt sowie Beleuchtungssysteme erneuert werden. Für den geplanten Neubau von drei zusätzlichen Gebäuden mit insgesamt 1.070 qm Mietfläche sind die Baubeginne aufgrund von Verzögerungen bei den Baugenehmigungen nun zwischen dem 3. Quartal 2019 und Anfang 2020 vorgesehen. Für die vorgenannten Maßnahmen sind in der Prognose in 2019 insgesamt rund \$ 7,4 Mio. budgetiert.

#### Shops in Georgetown in Washington, D.C. (Anteil: 19%)

Das Einzelhandelsportfolio, an dem der Fonds eine 48%-Beteiligung hält, ist derzeit zu rund 95% (November 2018:

93%) vermietet. In 2019 laufen noch vier Mietverträge über insgesamt rund 1.765 qm (rund 4,6% der Gesamtfläche) aus. JAMESTOWN verhandelt bereits Neuvermietungen über einen Teil dieser Flächen. Die kurzzeitige Vermietung von kleineren Flächen für temporäre Verkaufsaktionen von sogenannten Pop-Up Stores erfreut sich weiterhin einer gesteigerten Nachfrage. So konnten seit Jahresbeginn bereits zwei leerstehende Flächen erfolgreich an Pop-Up Mieter vermietet werden. In 2019 sind in der Prognose insgesamt rund \$ 1,5 Mio. für Vermietungsaufwendungen und Objektinvestitionen vorgesehen. Das Portfolio konnte Anfang 2019 durch den angekündigten Ankauf einer rund 680 qm großen Einzelhandelsimmobilie (Kaufpreis: \$ 10,5 Mio.) von 19 auf insgesamt 20 Objekte erweitert werden. Das Objekt ist vollständig saniert und langfristig vermietet.

#### Mietwohnungen Beach Place in Südflorida (Anteil: 9%)

Die 308 Mietwohnungen sind derzeit zu 94% vermietet (November 2018: 87%) und somit wieder auf einem Vermietungsniveau wie vor Hurrikan „Irma“, welcher in 2017 erhebliche Schäden am Objekt verursacht hatte. Die Vermietung von möblierten Wohnungen über die Onlinevermietungsplattform Airbnb verläuft weiterhin sehr erfolgreich. Daher wurde das Angebot von 27 auf 37 Wohnungen erweitert. Um den Service für die Mieter weiter zu steigern, plant JAMESTOWN die Einführung einer Smartphone-App, die das Bezahlen der Miete, das Melden von Schäden sowie die Organisation gemeinschaftlicher Veranstaltungen ermöglicht. In 2019 sind insgesamt \$ 1,3 Mio. für Vermietungsaufwendungen und Objektinvestitionen budgetiert.

#### **Nettoinventarwert / Nettoinventarwert pro Anteil**

JAMESTOWN teilt einmal jährlich den Nettoinventarwert des Fonds mit. Dieser ergibt sich anhand der

Bewertung aller Vermögensgegenstände abzüglich aller Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft. Der Nettoinventarwert je Anteil resultiert aus der Division des Nettoinventarwerts durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Nach Berücksichtigung der gesellschaftsvertraglichen Gewinnbeteiligung der Komplementärin und geschätzter Verkaufsnebenkosten beträgt der zum Stichtag 31.12.2018 auf die Anleger entfallende Nettoinventarwert je Anteil \$ 1,48 (Vorjahr: \$ 1,40).

Die in den Nettoinventarwert einfließenden Bewertungsergebnisse vermitteln lediglich eine zeitpunktbezogene Betrachtung zum jeweiligen Stichtag. Dieser Wert ist ein nach festgelegten Kriterien ermittelter Stichtagswert und lässt daher weder einen Schluss auf Zweitmarktpreise zu noch darauf, welcher Wert bei einem späteren Verkauf der Investitionsobjekte für die Anleger erzielt wird.

#### **Zweitmarkt**

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an JAMESTOWN Co-Invest 5 hängt von Angebot und Nachfrage ab. In 2019 wurden bisher insgesamt 1.235.334 Anteile des Fonds in einer Bandbreite von rund \$ 1,27 bis \$ 1,39 je Anteil gehandelt; Transaktionskosten sind hierbei nicht berücksichtigt. Bei Interesse am JAMESTOWN Zweitmarkt können Sie sich unter 0221 3098-555 an die JAMESTOWN Zweitmarkt-Hotline wenden.

Die nächste Gesellschafterinformation erhalten Sie im 4. Quartal 2019.

Mit freundlichem Gruß

JAMESTOWN US-Immobilien GmbH



Dr. Jürgen Gerber



i.A. Fabian Spindler

## Anlage zur Gesellschafterinformation vom 04.07.2019 (Seite 4-9)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die in der Gesellschafterinformation vom 04.07.2018 enthaltene JAMESTOWN Co-Invest 5 Fondsprognose und Verkaufshypothese. JAMESTOWN wird diese in 2020 und den Folgejahren aktualisieren.

### Erläuterungen zur JAMESTOWN Co-Invest 5 Fondsprognose

Die JAMESTOWN Co-Invest 5 Fondsprognose ergibt sich aus den Einnahmen- und Ausgabenprognosen der vier Investitionsobjekte gemäß den Seiten 6 bis 9, bis 2018 ist das erzielte Ergebnis berücksichtigt. Für 2019 und die Folgejahre sind die prognostizierten Barüberschüsse für die vier Investitionsobjekte auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge und kalkulierter

Anschlussvermietungen, derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert worden. Bei dem Einzelhandelsportfolio Shops in Georgetown wurde vor kurzem für 50% der bestehenden Fremdfinanzierung der Zinssatz in Höhe von 3,86% p.a. festgeschrieben, die verbleibenden 50% sind weiterhin variabel finanziert (derzeit ca. 4,14%). Im Rahmen der Portfolioerweiterung Anfang 2019 wurde bei Ankauf des Objekts 3104 M Street in Georgetown ein Darlehen in Höhe von rund \$ 4,7 Mio. übernommen, welches variabel zu derzeit 6,0% p.a. verzinst ist. Bei den vier Investitionsobjekten ist bei der Anschlussfinanzierung weiterhin jeweils ein Zinssatz von 5,0% p.a. kalkuliert. Für 2019 und die Folgejahre wird eine Ausschüttung von \$ 0,06 p.a. je Anteil an die Anleger prognostiziert und jeweils am 30. Mai des Folgejahres ausgezahlt.

JAMESTOWN Co-Invest 5 Fondsprognose (in Tsd. \$)								
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>1.</b>	<b>Barüberschuss für JAMESTOWN Co-Invest 5 aus Investitionsobjekten <sup>1</sup></b>	<i>Ist-Ergebnis</i>	<i>Ist-Ergebnis</i>					
1.1	Ponce City Market	25.976	9.337	10.628	19.342	8.263	19.824	16.423
1.2	Weingarten Einzelhandelsportfolio	3.253	4.483	3.706	5.885	6.198	6.268	6.727
1.3	Shops in Georgetown	2.733	2.339	-205	1.809	3.157	3.669	3.991
1.4	Mietwohnungen Beach Place	1.448	-1.087	789	448	1.516	1.773	1.926
<b>1.5</b>	<b>Summe</b>	<b>33.410</b>	<b>15.073</b>	<b>14.918</b>	<b>27.485</b>	<b>19.134</b>	<b>31.534</b>	<b>29.067</b>
2.	Fondsverwaltungsgebühr und Haftungsvergütung <sup>2</sup>	-2.232	-2.232	-2.232	-2.232	-2.232	-2.232	-2.232
<b>3.</b>	<b>Barüberschuss JAMESTOWN Co-Invest 5, gesamt</b>	<b>31.178</b>	<b>12.841</b>	<b>12.686</b>	<b>25.253</b>	<b>16.902</b>	<b>29.302</b>	<b>26.835</b>
<b>4.</b>	<b>Barüberschuss zur Verteilung</b>							
	Barüberschuss an Anleger	19.408	19.408	19.408	19.408	19.408	19.408	19.408
	Barüberschuss in \$ je Anteil	\$ 0,06	\$ 0,06	\$ 0,06	\$ 0,06	\$ 0,06	\$ 0,06	\$ 0,06
	Anzahl der Anteile in Tsd., Stand 31.12.	323.470	323.470	323.470	323.470	323.470	323.470	323.470
5.	Liquiditätssaldo	11.770	-6.567	-6.722	5.845	-2.506	9.893	7.427
<b>6.</b>	<b>Liquiditätsreserve kumuliert, Ende 2016: \$ 1.885</b>	<b>13.655</b>	<b>7.087</b>	<b>365</b>	<b>6.210</b>	<b>3.703</b>	<b>13.597</b>	<b>21.024</b>

<sup>1</sup> Der Barüberschuss ergibt sich aus dem Nettomietüberschuss abzgl. Kosten für Vermietung, Instandhaltung, Fremdkapital und Gebühren

<sup>2</sup> Gemäß Gesellschaftsvertrag vom 31.12.2015 Art. 7.6 a) (ii) und (iii)

### Erläuterungen zur JAMESTOWN Co-Invest 5 Verkaufshypothese

Die JAMESTOWN Co-Invest 5 Verkaufshypothese ergibt sich aus den Verkaufshypothesen der vier Investitionsobjekte gemäß den Seiten 6 bis 9.

Zur vereinfachten Darstellung unterstellt die JAMESTOWN Co-Invest 5 Verkaufshypothese, dass alle Investitionsobjekte zum gleichen Zeitpunkt, Ende des Jahres 2023, verkauft werden. Tatsächlich ist zu erwarten, dass die vier Immobilien zu unterschiedlichen Zeitpunkten veräußert und die Verkaufserlöse anteilig an die Anleger ausgezahlt werden.

Als Kalkulationsbasis für den Bruttoverkaufspreis dient der prognostizierte Nettomietüberschuss des jeweiligen Investitionsobjektes im Jahr 2024. In drei Verkaufsvarianten werden die Auswirkungen verschiedener Verkaufsmultiplikatoren simuliert. Für die Shops in Georgetown und das Mietwohngebäude Beach Place wurde jeweils ein geringerer Verkaufsmultiplikator von 18,18 (Vorjahr:

19,05) bzw. 19,05 (Vorjahr: 20,00) unterstellt. Bei dem Gebäudekomplex Ponce City Market und dem Weingarten Einzelhandelsportfolio betragen die Verkaufsmultiplikatoren unverändert jeweils 16,67. Nach Abzug von Verkaufsnebenkosten und Hypothekensaldo ergibt sich für jedes Investitionsobjekt der Nettoverkaufserlös für JAMESTOWN Co-Invest 5. Der Nettoverkaufserlös zur Verteilung enthält zusätzlich die gemäß Fondsprognose kalkulierte Liquiditätsreserve Ende 2023 von \$ 21 Mio.

Insgesamt führen auf Fondsebene diese Annahmen beim Verkauf der Investitionsobjekte Ende 2023 in der mittleren Variante zu einem prognostizierten Rückfluss an die Anleger vor Steuern von \$ 1,70 je Anteil, bezogen auf die Anzahl der ausgegebenen Fondsanteile von 323,470 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 von \$ 1,57 bis \$ 1,83 je Anteil hinausgehen.

Co-Invest 5 Verkaufshypothese Ende 2023 - PROGNOSE (in Tsd. \$)			
Verkauf gemäß Prognose des jeweiligen Investitionsobjektes	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettoverkaufserlös zur Verteilung			
Ponce City Market	356.894	391.164	425.434
Weingarten Einzelhandelsportfolio	115.953	130.950	145.947
Shops in Georgetown	55.327	63.139	70.951
Mietwohnungen Beach Place	36.620	40.588	44.556
Liquiditätsreserve, Stand 31.12.2023	21.024	21.024	21.024
<b>Nettoverkaufserlös zur Verteilung, gesamt</b>	<b>585.817</b>	<b>646.864</b>	<b>707.912</b>
Nettoverkaufserlös Anteil Komplementärin <sup>1</sup>	76.667	97.016	117.365
Nettoverkaufserlös Anteil Anleger <sup>1</sup>	509.150	549.848	590.547
Nettoverkaufserlös in \$ je Anteil	\$1,57	\$1,70	\$1,83

<sup>1</sup> Die Anleger erhalten bevorrechtigt 110% bezogen auf die gezeichneten Kapitaleinlagen. Der darüber hinausgehende Nettoerlös zur Verteilung steht zu 33,33% der Komplementärin und zu 66,67% den Anlegern zu (detaillierte Darstellung siehe Artikel 6. im Gesellschaftsvertrag vom 31.12.2015). Anzahl der Anteile zum Verkaufszeitpunkt 323.469.648.

## Ponce City Market/Atlanta, Georgia

### Einnahmen- und Ausgabenprognose Ponce City Market

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1. Einnahmen	<i>Ist- Ergebnis</i>	<i>Ist- Ergebnis</i>						
1.1 Basismieteinnahmen	25.613	29.919	31.356	32.972	34.629	35.125	38.010	39.587
1.2 Mietausfall/Leerstand <sup>1</sup>	-625	0	-249	-863	-893	-951	-1.033	-1.068
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	15.272	16.844	17.908	18.419	18.471	20.590	25.405	25.606
1.4 Einnahmen gesamt	40.259	46.763	49.016	50.528	52.206	54.764	62.381	64.125
2 Betriebskosten/Grundsteuer	-17.478	-17.859	-18.482	-17.865	-18.406	-22.592	-27.228	-28.051
3. Nettomietüberschuss	22.781	28.904	30.534	32.663	33.801	32.172	35.154	36.074
4. Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen <sup>2</sup>	-6.739	-11.318	-11.658	-5.073	-17.289	-2.676	-7.945	
5. Kapitaldienst gesamt	11.720	-6.462	-6.462	-6.462	-6.462	-7.886	-9.000	
6. Vermögensverwaltungsgebühr <sup>3</sup>	-1.786	-1.786	-1.786	-1.786	-1.786	-1.786	-1.786	
<b>7. Barüberschuss zur Verteilung</b>	<b>25.976</b>	<b>9.337</b>	<b>10.628</b>	<b>19.342</b>	<b>8.263</b>	<b>19.824</b>	<b>16.423</b>	

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2019 bis 2023, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 2,3% der Basismieteinnahmen.

<sup>2</sup> Für den Sanierungsaufwand des historischen Gebäudes wurden öffentliche Denkmalszuschüsse in Höhe von rund \$ 50 Mio. gewährt. JAMESTOWN geht davon aus, dass in 2021 eine teilweise Rückzahlung in Höhe von rund \$ 12,5 Mio. fällig wird und der Objekteigentümer die verbleibenden rund \$ 37,5 Mio. mit dem Sanierungsaufwand verrechnen kann.

<sup>3</sup> Gemäß Gesellschaftsvertrag vom 31.12.2015 Art. 7.6. a) (i)

### Verkaufshypothese Ponce City Market am Ende des Jahres 2023 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2024	36.074	36.074	36.074
Verkauf zum Multiplikator	15,67	16,67	17,67
Bruttoverkaufspreis	565.152	601.225	637.299
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5%)	-28.258	-30.061	-31.865
abzgl. Hypothekensaldo	-180.000	-180.000	-180.000
<b>Nettoerlös zur Verteilung Co-Invest 5</b>	<b>356.894</b>	<b>391.164</b>	<b>425.434</b>



Ponce City Market: Die Anzahl der möblierten Wohnungen zur Kurzzeitvermietung wird von 19 auf 32 erhöht

## Weingarten Einzelhandelsportfolio/Großraum Miami, Florida und Atlanta, Georgia

### Einnahmen- und Ausgabenprognose Weingarten Einzelhandelsportfolio

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1. Einnahmen	<i>Ist- Ergebnis</i>	<i>Ist- Ergebnis</i>						
1.1 Basismieteinnahmen	18.129	19.015	21.116	22.167	22.700	23.357	23.910	24.338
1.2 Mietausfall/Leerstand <sup>1</sup>	-161	-22	-1.390	-1.064	-572	-508	-463	-850
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	10.035	8.385	7.437	7.952	8.368	8.679	8.980	9.070
1.4 Einnahmen gesamt	28.003	27.378	27.163	29.055	30.497	31.528	32.426	32.557
2. Betriebskosten/Grundsteuer	-8.631	-8.997	-8.623	-8.864	-9.150	-9.427	-9.705	-10.123
3. Nettomietüberschuss	19.372	18.381	18.540	20.191	21.347	22.102	22.721	22.434
4. Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen	-9.091	-6.025	-7.388	-5.949	-3.291	-3.405	-3.368	
5. Kapitaldienst gesamt	-4.509	-4.827	-4.732	-4.710	-8.076	-8.618	-8.618	
6. Barüberschuss Weingarten Einzelhandelsportfolio (100%)	5.772	7.528	6.420	9.533	9.979	10.078	10.735	
7. Barüberschuss Co-Invest 5 (70%)	4.040	5.270	4.494	6.673	6.985	7.055	7.515	
8. Vermögensverwaltungsgebühr <sup>2</sup>	-787	-787	-787	-787	-787	-787	-787	
<b>9. Barüberschuss zur Verteilung</b>	<b>3.253</b>	<b>4.483</b>	<b>3.706</b>	<b>5.885</b>	<b>6.198</b>	<b>6.268</b>	<b>6.727</b>	

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2019 bis 2023, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 3,6% der Basismieteinnahmen.

<sup>2</sup> Gemäß Gesellschaftsvertrag vom 31.12.2015 Art. 7.6. a) (i)

### Verkaufshypothese Weingarten Einzelhandelsportfolio am Ende des Jahres 2023 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2024	22.434	22.434	22.434
Verkauf zum Multiplikator	15,67	16,67	17,67
Bruttoverkaufspreis	351.463	373.897	396.330
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,5%)	-15.816	-16.825	-17.835
abzgl. Hypothekensaldo	-170.000	-170.000	-170.000
Nettoerlös Weingarten Einzelhandelsportfolio (100%)	165.647	187.071	208.495
<b>Nettoerlös zur Verteilung Co-Invest 5 (70%)</b>	<b>115.953</b>	<b>130.950</b>	<b>145.947</b>



Weingarten Einzelhandelsportfolio: Der Vermietungsstand der sechs Shoppingcenter beträgt aktuell 97%

## Shops in Georgetown/Georgetown, Washington, D.C.

### Einnahmen- und Ausgabenprognose Shops in Georgetown

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1. Einnahmen		<i>Ist-</i>	<i>Ist-</i>					
		<i>Ergebnis</i>	<i>Ergebnis</i>					
1.1 Basismieteinnahmen	17.835	16.614	18.257	19.285	19.597	19.935	20.357	20.685
1.2 Mietausfall/Leerstand <sup>1</sup>	-111	0	-1.085	-1.217	-1.065	-719	-550	-1.111
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	5.010	4.342	5.160	5.767	6.037	6.590	6.907	7.210
1.4 Einnahmen gesamt	22.733	20.955	22.331	23.835	24.569	25.807	26.714	26.784
2. Betriebskosten/Grundsteuer	-6.491	-6.620	-6.983	-7.415	-7.909	-8.464	-9.050	-9.652
3. Nettomietüberschuss	16.242	14.335	15.348	16.420	16.660	17.343	17.664	17.132
4. Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen <sup>2</sup>	-4.627	-2.061	-7.461	-4.651	-2.179	-1.840	-721	
5. Kapitaldienst gesamt	-4.502	-5.982	-6.897	-6.581	-6.486	-6.440	-7.210	
6. Barüberschuss Shops in Georgetown (100%)	7.113	6.292	991	5.188	7.995	9.063	9.733	
7. Barüberschuss Co-Invest 5 (48%)	3.414	3.020	475	2.490	3.838	4.350	4.672	
8. Vermögensverwaltungsgebühr <sup>3</sup>	-681	-681	-681	-681	-681	-681	-681	
<b>9. Barüberschuss zur Verteilung</b>	<b>2.733</b>	<b>2.339</b>	<b>-205</b>	<b>1.809</b>	<b>3.157</b>	<b>3.669</b>	<b>3.991</b>	

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2019 bis 2023, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 4,8% der Basismieteinnahmen.

<sup>2</sup> In 2017 sind \$ 3,0 Mio. für den Ankauf des Objekts 907 King Street berücksichtigt. In 2019 sind \$ 6,0 Mio. (Kaufpreis abzüglich Darlehen) für den Ankauf des Objekts 3104 M Street berücksichtigt.

<sup>3</sup> Gemäß Gesellschaftsvertrag vom 31.12.2015 Art. 7.6. a) (i)

### Verkaufshypothese Shops in Georgetown am Ende des Jahres 2023 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2024	17.132	17.132	17.132
Verkauf zum Multiplikator	17,18	18,18	19,18
Bruttoverkaufspreis	294.354	311.485	328.617
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5%)	-14.718	-15.574	-16.431
abzgl. Hypothekensaldo	-164.372	-164.372	-164.372
Nettoerlös Shops in Georgetown (100%)	115.264	131.539	147.814
<b>Nettoerlös zur Verteilung Co-Invest 5 (48%)</b>	<b>55.327</b>	<b>63.139</b>	<b>70.951</b>



Shops in Georgetown: Anfang 2019 konnte das Portfolio um das Objekt 3104 M Street erweitert werden (siehe mittleres Bild)

## Mietwohnungen Beach Place/Miami, Florida

### Einnahmen- und Ausgabenprognose Mietwohnungen Beach Place

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1. Einnahmen	<i>Ist- Ergebnis</i>	<i>Ist- Ergebnis</i>						
1.1 Basismieteinnahmen	6.547	6.030	6.637	6.933	7.241	7.521	7.812	8.114
1.2 Mietausfall/Leerstand <sup>1</sup>	-830	-880	-534	-357	-372	-386	-401	-416
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	322	2.218	881	343	353	364	375	386
1.4 Einnahmen gesamt	6.039	7.368	6.985	6.919	7.221	7.498	7.785	8.084
2. Betriebskosten/Grundsteuer	-2.659	-3.083	-3.044	-3.135	-3.258	-3.386	-3.520	-3.907
3. Nettomietüberschuss	3.380	4.286	3.941	3.784	3.963	4.112	4.265	4.177
4. Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen	-602	-3.690	-1.286	-1.282	-394	-285	-285	
5. Kapitaldienst gesamt	-1.027	-1.379	-1.563	-1.750	-1.750	-1.750	-1.750	
6. Vermögensverwaltungsgebühr <sup>2</sup>	-304	-304	-304	-304	-304	-304	-304	
<b>7. Barüberschuss zur Verteilung</b>	<b>1.448</b>	<b>-1.087</b>	<b>789</b>	<b>448</b>	<b>1.516</b>	<b>1.773</b>	<b>1.926</b>	

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2019 bis 2023, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 5,7% der Basismieteinnahmen.

<sup>2</sup> Gemäß Gesellschaftsvertrag vom 31.12.2015 Art. 7.6. a) (i)

### Verkaufshypothese Mietwohnungen Beach Place am Ende des Jahres 2023 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2024	4.177	4.177	4.177
Verkauf zum Multiplikator	18,05	19,05	20,05
Bruttoverkaufspreis	75.389	79.566	83.743
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5%)	-3.769	-3.978	-4.187
abzgl. Hypothekensaldo	-35.000	-35.000	-35.000
<b>Nettoerlös zur Verteilung Co-Invest 5</b>	<b>36.620</b>	<b>40.588</b>	<b>44.556</b>



Mietwohnungen Beach Place: Der Vermietungsstand der 308 Wohnungen beträgt derzeit rund 94%

Bilder Gebäudekomplex Ponce City Market



Beliebter Freizeitpark auf dem Dach



Loftartige Büroflächen im siebten Stock



Belebte Restaurantflächen



Eventfläche auf dem Dach mit Ausblick auf Atlanta's Skyline



Die hochfrequentierte BeltLine in unmittelbarer Nähe zum Gebäudekomplex



Cady's Alley mit dem Bekleidungsladen Relish (rechts) und dem Möbelgeschäft Janus et Cie (links)



Bad- und Küchenausstatter Waterworks in Georgetown



Shoppingcenter Northridge (Weingarten Einzelhandelsportfolio)



Poolbereich der Mietwohnungen Beach Place in Südflorida



Shoppingcenter Pembroke Commons (Weingarten Einzelhandelsportfolio)

