

10.02.2021 | T 0221 3098-244

Gesellschafterinformation

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass die im vergangenen Jahr einbehaltene Ausschüttung für das Jahr 2019 nun Ende April 2021 an Sie ausbezahlt wird:

Bruttojahressausschüttung für 2019	6,00%
Vom Fonds für Sie geleistete US-Steuvorauszahlungen 2019, rund *	- 2,24%
Auszahlung im April 2021, rund	3,76%

* plus ggf. individuelle Beträge; nach Abgabe der US-Steuererklärung 2019 wurden diese Beträge ganz oder teilweise vom US-Finanzamt erstattet, siehe Gesellschafterinformation vom 28.08.2020

Eine Entscheidung über die Ausschüttung für 2020 wird Jamestown bis spätestens Ende September 2021 treffen. Die negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie bedeuten für den Fonds in 2020 einerseits einen Rückgang des Nettomietüberschusses von rund \$ 13,2 Mio. Dies entspricht rund 70% der jährlichen Ausschüttungssumme von \$ 19,4 Mio. Andererseits wandelt Jamestown im Gebäudekomplex Ponce City Market gerade die Parkflächen im dritten Stock in 6.300 qm hochpreisige Büroflächen um, nach deren Vermietung dauerhaft höhere Nettomietüberschüsse und damit auch ein höherer Verkaufswert entstehen. Die nächsten Monate werden darüber hinaus zeigen, ob sich durch die angelaufenen Impfungen eine Eindämmung der Corona-Pandemie abzeichnet und wie sich der Amtswechsel im Weißen Haus auf die wirtschaftliche Entwicklung auswirkt. Abhängig von den Entwicklungen in den nächsten Monaten wird Jamestown entscheiden, ob die Ausschüttung 2020 geleistet wird und die Anleger informieren.

Die aktualisierte Jamestown Co-Invest 5 Fondsprognose sieht ferner für 2021 bis 2023 jährliche Ausschüttungen von \$ 0,06 je Anteil vor (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 hierbei einen Nettoerlös vor Steuern von rund \$ 1,64 je Anteil (in einer Bandbreite von \$ 1,51 bis \$ 1,77) an die Anleger.

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 schließen. In vielen Metropolen der USA sind bisher nur 15% bis 20% der Angestellten in die Büros zurückgekehrt. Größere Unternehmen wie z.B. Amazon, Google und Microsoft haben ihre Angestellten sogar bis Mitte 2021 ins Homeoffice geschickt und sich hierbei an dem Ende des Schuljahres orientiert. So

Der Inhalt in Kürze

Ausschüttung von 6% bzw. \$0,06 je Anteil für 2019 wird Ende April 2021 nachgeholt

Entscheidung über Ausschüttung für 2020 bis Ende September 2021

Fondsprognose mit jährlicher Ausschüttung für 2021 bis 2023 in Höhe von 6% bzw. \$ 0,06 je Anteil

Verkaufshypothese Ende 2023 mit Rückfluss von rund \$ 1,64 je Anteil

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. Die gesetzlichen Beschränkungen haben auch große Auswirkungen auf die Parkeinnahmen in Objekten, in denen die Besucherzahlen niedrig sind. 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 angeboten und zusätzliche Mietzugeständnisse, wie zum Beispiel mietfreie Zeiten und Mieterausbauten, ausgeweitet. Jamestown geht daher in der aktualisierten Fondsprognose davon aus, dass die Vermietung leerstehender bzw. freiwerdender 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 Auswirkungen auf den Nettomietüberschuss.

Jamestown Co-Invest 5 Kerndaten

Fondsemission: 11/2007 - 09/2009	Barüberschuss an Anleger geleistet:
Anzahl der Anleger: 5.506	Ausschüttungsanspruch bis 2009: 6% p.a.
Anzahl Anteile: 323.469.648	Für 2010 bis 2014: Insgesamt \$0,30 je Anteil
Eigenkapitaleinlagen der Anleger: \$323.469.648	Für 2015 bis 2018: \$ 0,06 p.a. je Anteil
Nettoinventarwert je Anteil: \$ 1,62 (Stand: 31.12.2019)	Für 2019: \$ 0,06 p.a. je Anteil Auszahlung Ende April 2021

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

Investitionsobjekt	Vermietungsflächen in qm	Investitionsvolumen	Fondseigenkapital	Fremdkapital	Zinskonditionen
Gebäudekomplex Ponce City Market	106.922	342.366	162.366	180.000	3,59% p.a. bis 04/2022
Weingarten Einzelhandelsportfolio ¹	112.969 ³	190.571	71.571	119.000	2,75% p.a. bis 03/2021
Shops in Georgetown ²	39.434 ³	140.955	61.905	79.050	Ø derzeit ca. 2,84% ⁴
Mietwohnungen Beach Place	25.754	62.627	27.627	35.000	Variabel, derzeit ca. 2,02%
Gesamt	285.079	736.519	323.469	413.050	

¹ 70% Beteiligung

² 48% Beteiligung

³ Gesamtobjekt

⁴ Das Fremdkapital ist zu rund 50% variabel verzinst (derzeit ca. 1,82%) und zu rund 50% festverzinst (3,86% p.a. bis 08/2023)

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 Amtswechsel im Weißen Haus 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.

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

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

Insbesondere der Einzelhandel und die Gastronomie des bei weitem größten Investitionsobjektes des Fonds sind von den Pandemiefolgen erheblich betroffen, während sich die Einnahmen aus Büroflächen und den Mietwohnungen als weitgehend stabil erweisen. Insgesamt beträgt der Rückgang des Nettomietüberschusses 2020 rund \$ 7,1 Mio. gegenüber den Erwartungen vor Beginn der Corona-Pandemie. Aktuell sind die loftartigen

Büroflächen und die 259 Mietwohnungen zu 100% bzw. 94% vermietet, die Einzelhandels- und Restaurantflächen zu 91%.

Das über der Food Hall und dem Einzelhandelsbereich gelegene dritte Stockwerk diente bisher als Parkfläche. Aufgrund der hohen Decken und guten Belichtung wird das dritte Stockwerk derzeit zu 6.300 qm Büroflächen umgebaut, wofür einschließlich Vermietungsaufwendungen Kosten von circa \$ 20 Mio. in der Prognose einkalkuliert wurden (siehe Bilder Seite 10). Jamestown geht davon aus, durch die ab Herbst 2021 erwartete Vermietung dieser Fläche den Nettomietüberschuss des Objektes um rund \$ 3 Mio. pro Jahr erhöhen zu können. Daraus ergibt sich für das Objekt eine Werterhöhung von rund \$ 50 Mio. Die Fondsprognose sieht daher in 2021 zur Finanzierung dieser und anderer Investitionen im Objekt eine Erhöhung des Fremdkapitals um \$ 35 Mio. in Ponce City Market vor.

Wie schon in der Gesellschafterinformation vom 04.07.2018 mitgeteilt, hatte Jamestown im Gebäudekomplex Ponce City Market von der Stadt Atlanta die Genehmigung für vier Neubauten mit Gesamtflächen von nunmehr bis zu 50.000 qm erhalten. Bis 2020 sollten die Wirtschaftlichkeit und die bauliche Machbarkeit geprüft werden. Diese Prüfungen sind prinzipiell zu einem positiven Ergebnis gekommen. In den nächsten Monaten wird Jamestown die Finanzierungsmöglichkeiten für diese Neubauten prüfen. Hierzu gehört auch die Frage, ob und zu welchen Konditionen ein neuer Investor bereit ist, sich am Investitionsobjekt Ponce City Market zu beteiligen und damit einen Teil der Chancen und Risiken des Neubauprojektes zu übernehmen.

Weingarten Einzelhandelsportfolio in Florida (Anteil: 22%)

Das Weingarten Einzelhandelsportfolio in Florida, an dem der Fonds eine Beteiligung von 70% hält, ist aufgrund des hohen Anteils an systemrelevanten Mietern weniger stark von den Einschränkungen der Corona-Pandemie betroffen als andere Einzelhandelsobjekte. Der auf den Fonds entfallende Nettomietüberschuss 2020 ist rund \$ 1,4 Mio. unter den Erwartungen für 2020 geblieben. Der Vermietungsstand der sechs Shoppingcenter beträgt aktuell rund 98%. Die Supermarktkette Publix, der jeweilige Ankermieter der Shoppingcenter, zeigt sich krisenfest und verzeichnete unternehmensweit im zweiten und dritten Quartal 2020 einen Umsatzanstieg gegenüber den Vorjahresquartalen von jeweils rund 20%. Für einen der sechs Standorte im Portfolio hat Publix den Mietvertrag per Option im Juni 2020 um fünf Jahre verlängert. Jamestown ist es gelungen, im Rahmen von Mietvertragsverlängerungen sowie Neuvermietungen, Mietflächen von insgesamt rund 6.100 qm (rund 5% der Gesamtfläche) zu vermieten. Von den drei geplanten Neubauten konnte ein Gebäude bereits im August 2020 fertiggestellt werden, ein weiteres Gebäude wurde aufgrund der Corona-Pandemie auf das erste Quartal 2021 verschoben. Der Bau des dritten Gebäudes wird vorerst nicht erfolgen, da der dafür vorgesehene Mieter sein Restaurant aufgrund der Pandemie nicht eröffnen wird. Insgesamt erweist sich das Investitionsobjekt in der derzeitigen Krise als stabil.

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

An dem aus 20 Objekten bestehenden Portfolio hält der Fonds eine 48%-Beteiligung. Die auf der Haupteinkaufsstraße von Georgetown gelegenen Geschäfte bieten insbesondere Bekleidung an und sind besonders stark von den pandemiebedingten Maßnahmen und Einschränkungen betroffen. Der Großteil der Mieter war gezwungen, die Geschäfte von April bis Juli 2020 zu schließen. Die Mietausfälle lagen von April bis Dezember 2020 bei durchschnittlich rund 50%. Zahlreiche Mieter müssen weiterhin mit Mietstundungen und -nachlässen unterstützt werden. Darüber hinaus leidet das Objekt unter coronabedingten Geschäftsaufgaben. Derzeit ist das Portfolio zu rund 81% vermietet. Neuvermietungen sind – wenn überhaupt in dieser Situation – nur auf der Basis von Umsatzmieten möglich. Insgesamt hat sich der Nettomietüberschuss 2020 gegenüber 2019 halbiert, der 48% Anteil bedeutet für den Fonds einen Rückgang um rund \$ 3,8 Mio. Die negativen Auswirkungen spiegeln sich auch in der Jamestown Prognose wider, die einen erheblichen Wertrückgang für dieses Objekt prognostiziert.

Mietwohngebäude Beach Place in Südfloida (Anteil: 9%)

Das Mietwohngebäude Beach Place in Florida verzeichnet eine Vermietungsquote von aktuell 92%. Während der Vermietungsstand der 271 Mietwohnungen nur leicht zurückging, führte der eingebrochene Tourismus aufgrund der Schließungen von Einzelhandel, Gastronomie sowie vieler Freizeiteinrichtungen in Miami zu einem Wegfall der Mieteinnahmen der über die Online-Vermietungsplattform Airbnb vermarkteten 37 Wohnungen. Jamestown bietet die möblierten Wohnungen mittlerweile zu längeren Mietdauern an, um den Mietausfall aufzufangen zu können. Es sind pandemiebedingte Rückgänge des Nettomietüberschusses (in 2020 rund \$ 1,0 Mio.) zu erwarten. Allerdings profitiert das Objekt vom Trend zu Wohnimmobilien, so dass die Verkaufshypothese einen höheren Verkaufspreis unterstellt.

Zweitmarkt

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an Jamestown Co-Invest 5 hängt von Angebot und Nachfrage ab. In 2020 wurden insgesamt 1.010.000 Anteile des Fonds in einer Bandbreite von \$ 1,01 - \$ 1,50 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.

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 10.02.2021 (Seiten 4-12)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die in der Gesellschafterinformation vom 04.07.2019 enthaltenen und vor Ausbruch der Corona-Pandemie erstellten Jamestown Co-Invest 5 Fondsprognose und Verkaufshypothese. Diese Werte wird Jamestown in 2022 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 2019 ist das erzielte Ergebnis berücksichtigt. Für 2020 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. Die nachgeholte Ausschüttung für 2019 von 6% bzw. \$ 0,06 je Anteil an die Anleger ist in der Fondsprognose berücksichtigt. Für 2020 und die Folgejahre wird eine Ausschüttung von 6% bzw. \$ 0,06 je Anteil an die Anleger prognostiziert. Die Ausschüttung für 2023 wird Ende 2023 zusammen mit den Verkaufserlösen ausgezahlt und ist daher in der Verkaufshypothese erfasst.

Bei dem Gebäudekomplex Ponce City Market wird in 2021 eine Erhöhung des bestehenden Hypothekendarlehens um \$ 35 Mio. zu einem Zinssatz von 3,5% p.a. unterstellt. Bei den Anschlussfinanzierungen der bereits bestehenden Finanzierungen wurde in der Fondsprognose für die Investitionsobjekte jeweils ein Zinssatz von 3,5% p.a. kalkuliert.

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 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 2024. Für die Investitionsobjekte werden in drei Verkaufsvarianten die Auswirkungen verschiedener Verkaufsmultiplikatoren in 2023 simuliert. Die

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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1. Barüberschuss für Jamestown Co-Invest 5 aus Investitionsobjekten¹	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis				
1.1 Ponce City Market	25.977	9.338	10.347	6.815	25.719	19.003	-2.301
1.2 Weingarten Einzelhandelsportfolio	3.253	4.483	5.867	4.576	4.815	4.663	8.540
1.3 Shops in Georgetown	2.734	2.340	-65	-344	877	204	386
1.4 Mietwohnungen Beach Place	1.447	-1.088	492	-232	-95	1.450	1.600
1.5 Summe	33.411	15.073	16.641	10.815	31.316	25.320	8.225
2. Fondsverwaltungsgebühr und Haftungsvergütung ²	-2.232	-2.232	-2.232	-2.232	-2.232	-2.232	-2.232
3. Barüberschuss Jamestown Co-Invest 5, gesamt	31.179	12.841	14.409	8.583	29.084	23.088	5.993
4. Barüberschuss zur Verteilung							
Barüberschuss an Anleger ³	19.408	19.408	19.408	19.408	19.408	19.408	0
Barüberschuss in \$ je Anteil	\$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	11.771	-6.567	-4.999	-10.825	9.676	3.680	5.993
6. Liquiditätsreserve kumuliert, Ende 2016: \$ 1.885	13.655	7.088	2.089	-8.736	940	4.620	10.613

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

² Gemäß Gesellschaftsvertrag vom 31.12.2015 Art. 7.6 a) (ii) und (iii)

³ Die Ausschüttung für 2023 wird Ende 2023 zusammen mit den Verkaufserlösen an die Anleger ausgezahlt und in der Verkaufshypothese erfasst. Die Ausschüttung für 2019 wird Ende April 2021 ausgezahlt

Verkaufsmultiplikatoren wurden bei zwei Investitionsobjekten an aktuelle Marktgegebenheiten angepasst. Für den Gebäudekomplex Ponce City Market und das Weingarten Einzelhandelsportfolio wurde unverändert ein Verkaufsmultiplikator von 16,67 unterstellt. Für das Mietwohngebäude Beach Place wurde ein Multiplikator von 21,05 (Vorjahr 19,05) und für die Shops in Georgetown von 20,00 (Vorjahr 18,18) unterstellt.

Insgesamt führen diese Annahmen auf Fondsebene beim Verkauf der Investitionsobjekte Ende 2023 in der mittleren Variante zu einem prognostizierten Rückfluss an die Anleger vor Steuern von \$ 1,64 je Anteil, bezogen auf die zu diesem Zeitpunkt ausgegebenen Fondsanteile von dann 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 zwischen \$ 1,51 und \$ 1,77 je Anteil hinausgehen.

Jamestown Co-Invest 5-Verkaufshypothese Ende 2023 - PROGNOSE (in Tsd. \$)

Verkauf gemäß Prognose des jeweiligen Investitionsobjektes	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettoerlös zur Verteilung			
Ponce City Market	371.891	409.352	446.813
Weingarten Einzelhandelsportfolio	117.727	132.837	147.946
Shops in Georgetown	35.858	41.898	47.938
Mietwohnungen Beach Place	39.456	43.169	46.882
Fondsliquidität im Jahr 2023	10.613	10.613	10.613
Ausschüttung aus 2023	-19.408	-19.408	-19.408
Nettoverkaufserlös zur Verteilung, gesamt	556.137	618.461	680.784
Nettoerlös Komplementärin ¹	66.777	87.551	108.325
Nettoerlös Anleger ¹	489.360	530.910	572.459
Anzahl der Anteile zum Verkaufszeitpunkt	323.470	323.470	323.470
Nettoerlös in \$ je Anteil	\$1,51	\$1,64	\$1,77

¹ 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

Einnahmen- und Ausgabenprognose Ponce City Market

Angaben in \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis					
1.1 Basismieteinnahmen	25.613	29.919	49.522	29.504	33.962	36.363	35.704	44.132
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-625	0	0	-116	-1.450	-1.005	-1.037	-2.452
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	15.272	16.844	0	15.149	17.266	22.180	24.088	28.609
1.4. Einnahmen gesamt	40.260	46.763	49.522	44.537	49.778	57.538	58.755	70.289
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-17.478	-17.859	-19.882	-18.039	-19.909	-23.291	-27.733	-30.856
3. Nettomietüberschuss	22.782	28.904	29.640	26.498	29.869	34.247	31.022	39.433
4. Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen ²	-6.739	-11.318	-11.045	-11.435	-29.625	-5.609	-24.012	
5. Kapaldienst gesamt ³	11.720	-6.462	-6.462	-6.462	27.261	-7.849	-7.525	
6. Vermögensverwaltungsgebühr ⁴	-1.786	-1.786	-1.786	-1.786	-1.786	-1.786	-1.786	
7. Barüberschuss zur Verteilung	25.977	9.338	10.347	6.815	25.719	19.003	-2.301	

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2021 bis 2023, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 3,29% der Basismieteinnahmen

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

³ In 2021 Erhöhung des Hypothekendarlehens um \$ 35 Mio. zu einem Zinssatz von 3,5% p.a.

⁴ Gemäß Gesellschaftsvertrag vom 31.12.2015 Art. 7.6 a) (i)

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2024	39.433	39.433	39.433
Verkauf zum Multiplikator	15,67	16,67	17,67
Bruttoverkaufspreis	617.780	657.213	696.645
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5%)	-30.889	-32.861	-34.832
abzgl. Hypothekensaldo	-215.000	-215.000	-215.000
Nettoerlös Anteil Co-Invest 5	371.891	409.352	446.813



Jamestown unterstützt Mieter bei der Umsetzung der Hygienekonzepte

Einnahmen- und Ausgabenprognose Weingarten Einzelhandelsportfolio

Angaben in \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis					
1.1 Basismieteinnahmen	18.129	19.015	27.658	19.071	22.414	23.108	23.513	23.915
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-161	-22	0	-747	-2.445	-779	-533	-613
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	10.035	8.385	28	7.925	8.295	8.997	9.394	9.716
1.4. Einnahmen gesamt	28.003	27.378	27.686	26.249	28.264	31.326	32.374	33.018
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-8.631	-8.997	-9.064	-9.078	-9.470	-9.825	-10.124	-10.415
3. Nettomietüberschuss	19.372	18.381	18.622	17.171	18.794	21.501	22.250	22.603
4. Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen	-9.091	-6.025	-4.460	-4.853	-5.138	-7.765	-2.976	
5. Kapaldienst gesamt	-4.509	-4.827	-4.656	-4.656	-5.653	-5.950	-5.950	
6. Barüberschuss Weingarten Einzelhandelsportfolio (100%)	5.772	7.529	9.506	7.662	8.003	7.786	13.324	
7. Barüberschuss Co-Invest 5 (70%)	4.040	5.270	6.654	5.363	5.602	5.450	9.327	
8. Vermögensverwaltungsgebühr ²	-787	-787	-787	-787	-787	-787	-787	
9. Barüberschuss zur Verteilung	3.253	4.483	5.867	4.576	4.815	4.663	8.540	

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2021 bis 2023, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 5,44% der Basismieteinnahmen

² Gemäß Gesellschaftsvertrag vom 31.12.2015 Art. 7.6 a) (i)

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2024	22.603	22.603	22.603
Verkauf zum Multiplikator	15,67	16,67	17,67
Bruttoverkaufspreis	354.116	376.719	399.322
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,5%)	-15.935	-16.952	-17.970
abzgl. Hypothekensaldo	-170.000	-170.000	-170.000
Nettoerlös Weingarten Einzelhandelsportfolio (100%)	168.181	189.767	211.352
Nettoerlös Anteil Co-Invest 5 (70%)	117.727	132.837	147.946



Der Vermietungsstand der sechs Shoppingcenter im Weingarten Einzelhandelsportfolio beträgt aktuell rund 98%

Einnahmen- und Ausgabenprognose Shops in Georgetown

Angaben in \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis					
1.1 Basismieteinnahmen	17.835	16.614	21.836	10.578	13.863	14.615	15.604	16.945
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-111	0	0	-576	-1.666	-545	-589	-610
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	5.010	4.342	635	4.611	4.030	4.231	4.740	4.909
1.4. Einnahmen gesamt	22.734	20.956	22.471	14.613	16.227	18.301	19.755	21.244
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-6.491	-6.620	-7.194	-7.144	-7.080	-7.424	-7.712	-7.999
3. Nettomietüberschuss	16.243	14.336	15.277	7.469	9.147	10.877	12.043	13.245
4. Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen ³	-4.627	-2.061	-7.295	-999	-676	-3.878	-2.991	
5. Kapitaldienst gesamt	-4.502	-5.982	-6.700	-5.769	-5.225	-5.155	-6.829	
6. Barüberschuss Shops in Georgetown (100%)	7.114	6.293	1.282	701	3.246	1.844	2.223	
7. Barüberschuss Co-Invest 5 (48%)	3.415	3.021	616	337	1.558	885	1.067	
8. Vermögensverwaltungsgebühr ²	-681	-681	-681	-681	-681	-681	-681	
9. Barüberschuss zur Verteilung	2.734	2.340	-65	-344	877	204	386	

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2021 bis 2023, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 6,35% der Basismieteinnahmen

² 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

³ Gemäß Gesellschaftsvertrag vom 31.12.2015 Art. 7.6 a) (i)

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2024	13.245	13.245	13.245
Verkauf zum Multiplikator	19,00	20,00	21,00
Bruttoverkaufspreis	251.659	264.905	278.150
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5%)	-12.583	-13.245	-13.907
abzgl. Hypothekensaldo	-164.372	-164.372	-164.372
Nettoerlös Shops in Georgetown (100%)	74.704	87.288	99.871
Nettoerlös Anteil Co-Invest 5 (48%)	35.858	41.898	47.938



Zu den Shops in Georgetown zählen auch Geschäfte in historischen Backsteingebäuden

Einnahmen- und Ausgabenprognose Mietwohnungen Beach Place

Angaben in \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis					
1.1 Basismieteinnahmen	6.460	5.906	5.571	6.194	6.463	7.056	7.338	7.631
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-743	-756	0	-559	-353	-312	-325	-338
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	322	2.218	946	415	498	513	529	545
1.4. Einnahmen gesamt	6.039	7.368	6.517	6.050	6.608	7.257	7.542	7.838
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-2.659	-3.083	-4.117	-3.367	-3.516	-3.654	-3.789	-3.930
3. Nettomietüberschuss	3.380	4.285	2.400	2.683	3.092	3.603	3.753	3.908
4. Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen	-602	-3.690	-128	-1.692	-1.648	-624	-624	
5. Kapaldienst gesamt	-1.027	-1.379	-1.476	-919	-1.235	-1.225	-1.225	
6. Vermögensverwaltungsgebühr ²	-304	-304	-304	-304	-304	-304	-304	
7. Barüberschuss zur Verteilung	1.447	-1.088	492	-232	-95	1.450	1.600	

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2021 bis 2023, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 4,75% der Basismieteinnahmen

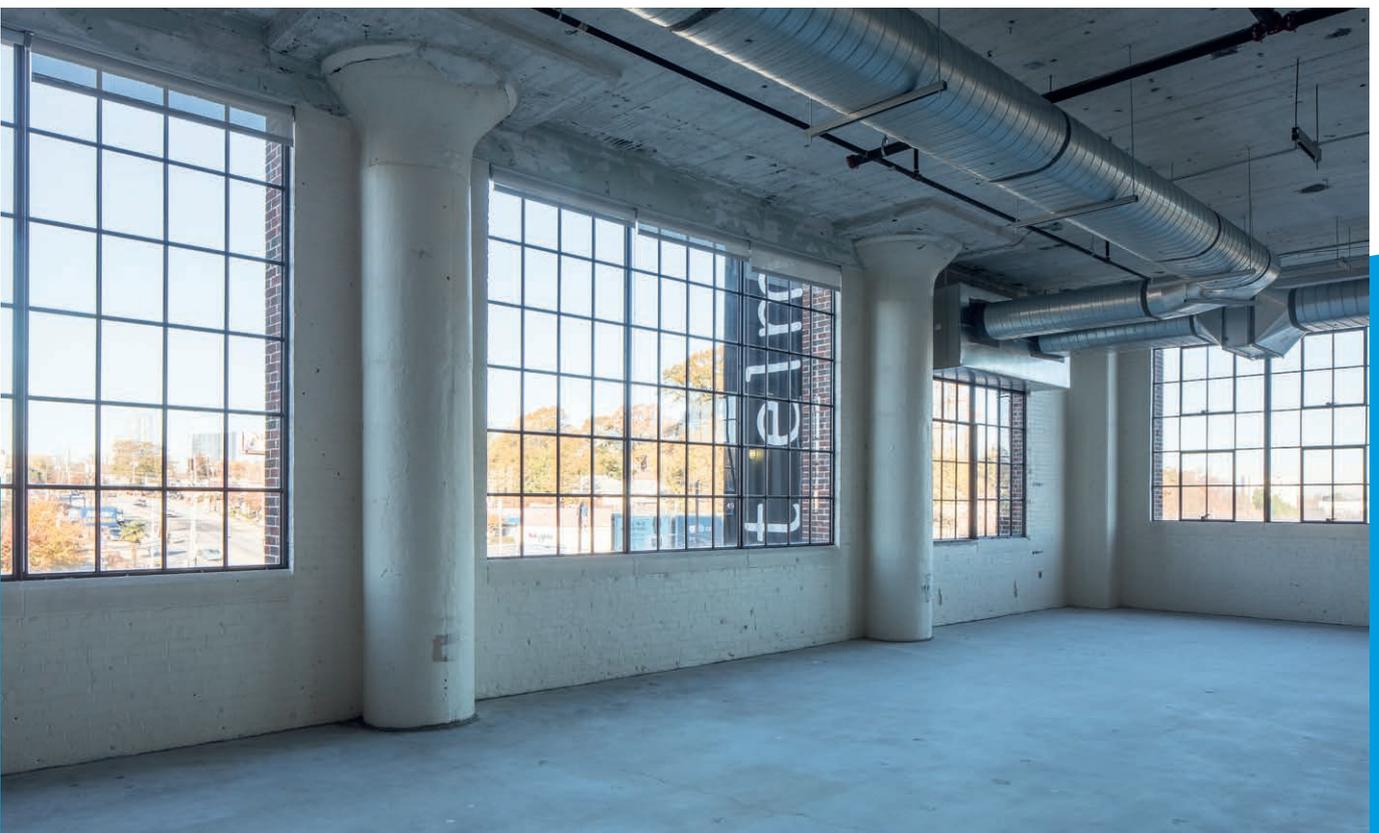
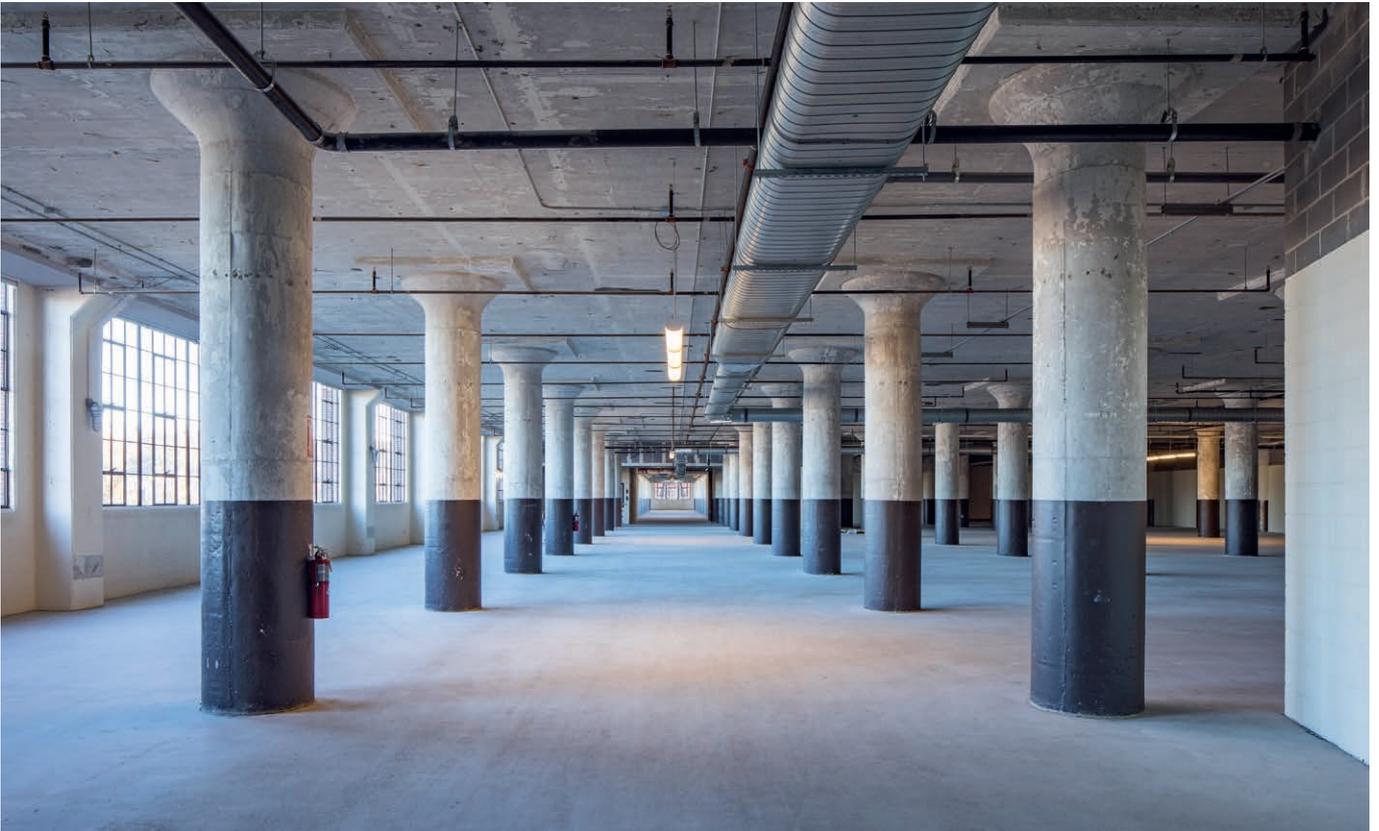
² Gemäß Gesellschaftsvertrag vom 31.12.2015 Art. 7.6 a) (i)

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2024	3.908	3.908	3.908
Verkauf zum Multiplikator	20,05	21,05	22,05
Bruttoverkaufspreis	78.375	82.283	86.192
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5%)	-3.919	-4.114	-4.310
abzgl. Hypothekensaldo	-35.000	-35.000	-35.000
Nettoerlös Anteil Co-Invest 5	39.456	43.169	46.882



Der Vermietungsstand der Mietwohnungen Beach Place beträgt derzeit rund 92%



Das dritte Stockwerk in Ponce City Market, welches bisher als Parkfläche diente, wird derzeit zu Büroflächen umgebaut



Die Jamestown Zentrale in Ponce City Market zeigt beispielhaft, wie die umgewandelte Parkfläche nach dem noch ausstehenden Mieterausbau aussehen könnte

