

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

An die
Gesellschafterinnen und Gesellschafter der
JAMESTOWN Co-Invest 5, L.P.

Köln, 12.05.2017 jg/fsp
Für Rückfragen: (0221) 3098-244

Gesellschafterinformation

Hiermit informieren wir Sie ausführlich über die Entwicklung des Fonds JAMESTOWN Co-Invest 5.

Mit der Gesellschafterinformation vom 17.11.2015 hatten wir einen neuen Gesellschaftsvertrag ab 31.12.2015 zur Abstimmung gestellt und die Anleger um Entscheidung zur Fortsetzung bzw. Beendigung ihrer Beteiligung gebeten. Rund 92% der Gesellschafter hatten dem geänderten Gesellschaftsvertrag zugestimmt, und rund 73% der Anleger nach Kapitalanteilen entschieden sich für die Fortsetzung der Fondsbeteiligung. Ende 2016 wurde die Beendigung der Beteiligung für rund 27% der Gesellschafter nach Kapitalanteilen erfolgreich abgeschlossen. Durch die erst zur Abstimmung vorgelegte und inzwischen durchgeführte Transaktion konnten somit die Wünsche sowohl ausscheidungswilliger als auch fortführungsinteressierter Anleger umgesetzt werden. Nach unserer Kenntnis ist dies eine einzigartige Lösung.

Im November 2015 war für die Ende 2016 ausscheidenden Anleger eine Schlusszahlung von \$ 1,15 je Anteil per 31.03.2017 geschätzt worden. Die tatsächlich geleistete Auszahlung, die gemäß Gesellschaftsvertrag auf dem Nettoinventarwert per 31.12.2016 beruhte, betrug \$ 1,336 je Anteil und damit deutlich mehr, weil sich inzwischen die Investitionsobjekte besser entwickelt haben, als dies vor rund zwei Jahren geschätzt worden war.

Der Inhalt in Kürze:

- JAMESTOWN Co-Invest 5 Fondsprognose mit jährlicher Ausschüttung bis 2023 in Höhe von \$ 0,06 je Anteil
- Verkaufshypothese mit Rückfluss von rund \$ 1,58 je Anteil

JAMESTOWN Co-Invest 5 Kerndaten

Fondsemission: 11/2007-09/2009

Anzahl der Anleger*: 5.502 ab 01.01.2017

Anzahl Anteile*: 323.469.648 ab 01.01.2017

Eigenkapitaleinlagen der Anleger*: \$ 323.469.648

Nettoinventarwert je Anteil: \$ 1,336 (Stand 31.12.2016)

Immobilieninvestitionen (Stand 31.12.2016, Angaben in Tsd. \$):

Investitionsobjekt	Vermietungsflächen in qm	Investitionsvolumen	Fondseigenkapital	Fremdkapital	Zinskonditionen
Weingarten Einzelhandelsportfolio**	111.336****	190.571	71.571	119.000	2,87% p.a. bis 03/2021
Mietwohnungen Beach Place	25.754	62.627	27.627	35.000	Variabel, derzeit ca. 3%
Shops in Georgetown***	38.676****	138.705	61.905	76.800	Variabel, derzeit ca. 3%
Ponce City Market	105.628	342.366	162.366	180.000	3,59% p.a. bis 04/2022
Gesamt	281.394	734.269	323.469	410.800	

Barüberschuss an Anleger geleistet:

Ausschüttungsanspruch bis 2009: 6% p.a.

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

Für 2015: \$ 0,06 je Anteil

* Zum 31.12.2015 sind 1.280 Anleger mit 62,789 Mio. Anteilen zum Rücknahmepreis von \$ 1,100 je Anteil ausgeschieden.
Zum 31.12.2016 sind 1.287 Anleger mit 60,837 Mio. Anteilen zum Rücknahmepreis von \$ 1,336 je Anteil ausgeschieden.

** 70%-Beteiligung *** 48%-Beteiligung **** Gesamtobjekt

Die Bewirtschaftung der vier Immobilieninvestitionen verläuft weiterhin erfreulich. Der durchschnittliche Vermietungsstand für den Fonds beträgt unverändert rund 97%. Die in den einzelnen Investitionsobjekten erzielten Barüberschüsse sowie die Liquiditätsreserve des Fonds werden für die Ausschüttung 2016 vor Steuern in Höhe von \$ 0,06 je Anteil (dies entspricht 6% bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag) an die Anleger verwandt. Die Ausschüttung wird am 30.05.2017 an die Anleger ausgezahlt.

Gemäß der im Anhang aufgeführten JAMESTOWN Co-Invest 5 Fondsprognose ergibt sich eine Ausschüttung von jährlich \$ 0,06 je Anteil bis 2023. Entsprechend der aktualisierten Verkaufshypothese werden alle Investitionsobjekte Ende 2023 veräußert und hieraus ein Nettoerlös vor Steuern von rund \$ 1,58 je Anteil (in einer Bandbreite von \$ 1,46 bis \$ 1,69) an die Anleger prognostiziert.

Entwicklung der Investitionsobjekte:

Das **Weingarten Einzelhandelsportfolio** entwickelt sich weiterhin erwartungsgemäß. Der Vermietungsstand der sechs Shopping-Center beträgt unverändert rund 99%. In 2017 und 2018 sind für umfangreiche Renovierungs- und Vermietungsmaßnahmen rund \$ 22 Mio. budgetiert. Für einen neuen Hauptmieter im Shopping-Center "Hollywood Hills" werden Mietflächen von 7.790 qm renoviert. In mehreren Shopping-Centern werden neue Gebäude errichtet, um die Mietflächen zu vergrößern. Weitere Mittel werden für die Sanierung einzelner Dächer, den Anstrich mehrerer Fassaden und die Verschönerung von Außenflächen eingesetzt.

Bei dem Investitionsobjekt **Mietwohnungen Beach Place** in Miami liegt der Vermietungsstand der 308 Wohnungen bei rund 92% (Dezember 2016: 95%). Ein Teil der 37 möblierten Wohnungen wird mit Hilfe des Onlinevermietungsportals "AirBnB" vermietet, weil hierdurch höhere Erlöse erzielt werden können.

Bei den **Shops in Georgetown** in Washington, D.C., an denen der Fonds 48% der Gesellschaftsanteile hält, verläuft die Vermietung weiterhin positiv. Der Vermietungsstand beträgt rund 98% (Dezember 2016: 96%). Das bisher aus 18 Objekten bestehende Portfolio wurde im Januar 2017 durch den Ankauf eines rund 660 qm großen Objekts (Kaufpreis \$ 3,0 Mio.) im naheliegenden Alexandria, Virginia, erweitert. Die Einzelhandelsfläche ist langfristig an einen Restaurantbetreiber vermietet. Für die leerstehenden Büroflächen wird derzeit ein Mieter gesucht.

Der Gebäudekomplex **Ponce City Market** in Atlanta entwickelt sich sehr erfreulich. Nach der Vermietung von 1.680 qm auf der 9. Etage zu einer Rekordmiete sind die loftartigen Büroflächen zu 100% vermietet; die Einzelhandels- und Restaurantflächen sind weiterhin zu rund 92%

vermietet. Der Vermietungsstand der 259 Mietwohnungen liegt bei 95% (Dezember 2016: 98%). Ende April 2017 wurde die Hypothekenfinanzierung über \$ 180,0 Mio. zu einem Festzins von 3,59% p.a. verlängert. Die Mitte 2016 eröffnete Dachterrasse mit Blick auf die Skyline von Atlanta und zahlreichen Attraktionen wie Minigolf, Rutschbahn und Biergarten konnte bereits über 250.000 zahlende Besucher anlocken.

Angaben zum Nettoinventarwert

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 31.12.2016 auf die Anleger entfallende Nettoinventarwert je Anteil \$ 1,336.

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 2017 wurden bisher insgesamt 240.000 Anteile des Fonds in einer Bandbreite von \$ 1,20 bis \$ 1,24 je Anteil gehandelt; Transaktionskosten sind hierbei nicht berücksichtigt. Bei Interesse am JAMESTOWN Zweitmarkt können Sie sich an die JAMESTOWN Zweitmarkt-Hotline (Tel. 0221/3098-555) wenden.

Die nächste Gesellschafterinformation erhalten Sie im 4. Quartal 2017.

Mit freundlichem Gruß

JAMESTOWN US-Immobilien GmbH



Dr. Jürgen Gerber



i.A. Fabian Spindler

P.S. Sie möchten Korrespondenz von JAMESTOWN künftig online erhalten? Dann registrieren Sie sich schnell und einfach unter <https://online.jamestown.de> für unser neues Kundenportal JAMESTOWN Online.

Anlage zur Gesellschafterinformation vom 12.05.2017 (Seite 3-8)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die in der Gesellschafterinformation vom 17.11.2015 enthaltene JAMESTOWN Co-Invest 5 Fondsprognose und Verkaufshypothese. JAMESTOWN wird diese in 2018 und den Folgejahren aktualisieren.

Die Liquiditätsreserve Ende 2016 von rund \$ 1,9 Mio. ergibt sich im Wesentlichen (a) aus dem erzielten Barüberschuss der Investitionsobjekte abzüglich (b) dem geleisteten 2016 Rücknahmepreis je Anteil sowie (c) der Ausschüttung 2016 vor Steuern in Höhe von \$ 0,06 je Anteil, welche am 30.05.2017 ausgezahlt wird.

Erläuterungen zur JAMESTOWN Co-Invest 5 Fondsprognose von 2017 bis 2023

Die JAMESTOWN Co-Invest 5 Fondsprognose ergibt sich aus den Einnahmen- und Ausgabenprognosen der

vier Investitionsobjekte gemäß den Seiten 5 bis 8. Die von 2017 bis 2023 prognostizierten Barüberschüsse für die vier Investitionsobjekte wurden auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge und kalkulierter Anschlussvermietungen, derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert. Bei den vier Investitionsobjekten ist bei der Anschlussfinanzierung jeweils ein Zinssatz von 5,0% p.a. kalkuliert. Für 2017 und die Folgejahre wird eine Ausschüttung von \$ 0,06 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
1. Barüberschuss für JAMESTOWN Co-Invest 5 aus Investitionsobjekten*							
1.1 Weingarten Einzelhandelsportfolio	2.102	905	7.935	6.884	7.726	7.105	7.194
1.2 Mietwohnungen Beach Place	2.028	2.045	1.958	2.046	2.083	2.172	1.877
1.2 Shops in Georgetown	2.396	3.829	3.597	4.102	3.395	4.131	4.155
1.3 Ponce City Market	13.377	16.607	13.294	6.438	13.793	13.325	12.857
1.4 Summe	19.903	23.386	26.784	19.470	26.996	26.733	26.083
2. Fondsverwaltungsgebühr und Haftungsvergütung**	-2.232	-2.232	-2.232	-2.232	-2.232	-2.232	-2.232
3. Barüberschuss JAMESTOWN Co-Invest 5, gesamt	17.671	21.154	24.552	17.238	24.764	24.501	23.851
4. Barüberschuss zur Verteilung							
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	-1.737	1.746	5.144	-2.170	5.356	5.093	4.443
6. Liquiditätsreserve kumuliert, Ende 2016: \$ 1.885	147	1.893	7.037	4.867	10.223	15.316	19.758

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

** 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 5 bis 8.

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. Die mittleren Verkaufs-

multiplikatoren liegen bei den vier Investitionsobjekten zwischen 16,7 und 20,0. 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 \$ 19,8 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 \$ 1,58 je Anteil, bezogen auf die ausgegebenen Fondsanteile von 323,469 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 \$ 1,46 und \$ 1,69 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
Nettoverkaufserlös zur Verteilung			
Weingarten Einzelhandelsportfolio	120.296	135.571	150.845
Mietwohnungen Beach Place	42.199	46.262	50.325
Shops in Georgetown	66.299	74.228	82.157
Ponce City Market	281.127	310.561	339.995
Liquiditätsreserve, Stand 31.12.2023	19.758	19.758	19.758
Nettoverkaufserlös zur Verteilung, gesamt	529.680	586.380	643.080
Nettoverkaufserlös Anteil Komplementärin*	57.954	76.854	95.754
Nettoverkaufserlös Anteil Anleger*	471.725	509.525	547.325
Nettoverkaufserlös in \$ je Anteil	\$ 1,46	\$ 1,58	\$ 1,69

* 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.

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								
1.1 Basismieteinnahmen	20.836	21.495	21.864	22.369	22.911	23.589	24.205	24.731
1.2 Mietausfall/Leerstand*	-2.669	-757	-828	-446	-517	-676	-674	-795
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	8.724	7.363	7.536	7.959	8.204	8.433	8.718	9.900
1.4 Einnahmen gesamt	26.890	28.101	28.573	29.881	30.599	31.346	32.249	33.836
2. Betriebskosten/Grundsteuer	-8.174	-8.350	-8.585	-8.859	-9.117	-9.382	-9.661	-10.988
3. Nettomietüberschuss	18.716	19.750	19.988	21.022	21.482	21.963	22.588	22.849
4. Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen	-9.892	-12.637	-2.830	-5.354	-1.584	-1.985	-2.143	
5. Kapitaldienst gesamt	-4.697	-4.697	-4.697	-4.710	-7.736	-8.703	-9.043	
6. Barüberschuss Weingarten Einzelhandelsportfolio (100%)	4.127	2.417	12.461	10.959	12.162	11.275	11.402	
7. Barüberschuss Co-Invest 5 (70%)	2.889	1.692	8.723	7.671	8.513	7.892	7.982	
8. Vermögensverwaltungsgebühr**	-787	-787	-787	-787	-787	-787	-787	
9. Barüberschuss zur Verteilung	2.102	905	7.935	6.884	7.726	7.105	7.194	

* Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2017 bis 2023, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 4,2% der Basismieteinnahmen.

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

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

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2024	22.849	22.849	22.849
Verkauf zum Multiplikator	15,67	16,67	17,67
Bruttoverkaufspreis	357.960	380.809	403.657
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,5%)	-16.108	-17.136	-18.165
abzgl. Hypothekensaldo	-170.000	-170.000	-170.000
Nettoerlös Weingarten Einzelhandelsportfolio (100%)	171.852	193.672	215.493
Nettoerlös zur Verteilung Co-Invest 5 (70%)	120.296	135.571	150.845



Weingarten Einzelhandelsportfolio: der Vermietungsstand beträgt 99%

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								
1.1 Basismieteinnahmen	7.208	6.827	7.032	7.243	7.460	7.684	7.914	8.152
1.2 Mietausfall/Leerstand*	-1.054	-465	-479	-494	-508	-524	-539	-555
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	353	341	352	362	373	384	396	408
1.4 Einnahmen gesamt	6.507	6.703	6.904	7.111	7.325	7.544	7.771	8.004
2. Betriebskosten/Grundsteuer	-2.736	-2.845	-2.958	-3.076	-3.201	-3.331	-3.467	-3.727
3. Nettomietüberschuss	3.771	3.859	3.946	4.035	4.124	4.214	4.303	4.277
4. Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen	-389	-285	-285	-285	-285	-285	-285	
5. Kapitaldienst gesamt	-1.050	-1.225	-1.400	-1.400	-1.453	-1.453	-1.838	
6. Vermögensverwaltungsgebühr**	-304	-304	-304	-304	-304	-304	-304	
7. Barüberschuss zur Verteilung	2.028	2.045	1.958	2.046	2.083	2.172	1.877	

* Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2017 bis 2023, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 7,9% der Basismieteinnahmen.

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

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

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2024	4.277	4.277	4.277
Verkauf zum Multiplikator	19,00	20,00	21,00
Bruttoverkaufspreis	81.262	85.539	89.816
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5%)	-4.063	-4.277	-4.491
abzgl. Hypothekensaldo	-35.000	-35.000	-35.000
Nettoerlös zur Verteilung Co-Invest 5	42.199	46.262	50.325



Beach Place: der Vermietungsstand der Mietwohnungen beträgt 92%

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								
1.1 Basismieteinnahmen	18.758	19.257	19.596	19.826	19.919	20.198	20.547	20.875
1.2 Mietausfall/Leerstand*	-411	-529	-627	-474	-1.070	-595	-520	-1.137
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	4.373	5.072	5.742	6.519	6.458	6.802	6.824	6.883
1.4 Einnahmen gesamt	22.720	23.799	24.711	25.871	25.308	26.405	26.851	26.621
2. Betriebskosten/Grundsteuer	-5.975	-6.756	-7.516	-8.287	-8.482	-8.751	-9.000	-9.233
3. Nettomietüberschuss	16.744	17.044	17.195	17.584	16.825	17.654	17.852	17.388
4. Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen**	-5.467	-1.969	-1.793	-1.112	-1.846	-1.141	-275	
5. Kapitaldienst gesamt	-4.867	-5.678	-6.489	-6.507	-6.489	-6.489	-7.502	
6. Barüberschuss Shops in Georgetown (100%)	6.411	9.397	8.913	9.965	8.491	10.024	10.075	
7. Barüberschuss Co-Invest 5 (48%)	3.077	4.510	4.278	4.783	4.076	4.812	4.836	
8. Vermögensverwaltungsgebühr***	-681	-681	-681	-681	-681	-681	-681	
9. Barüberschuss zur Verteilung	2.396	3.829	3.597	4.102	3.395	4.131	4.155	

* Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2017 bis 2023, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 3,1% der Basismieteinnahmen.

** In 2017 sind \$ 3,0 Mio. für den Ankauf des Objekts 907 King Street in Alexandria berücksichtigt.

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

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

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2024	17.388	17.388	17.388
Verkauf zum Multiplikator	18,05	19,05	20,05
Bruttoverkaufspreis	313.814	331.202	348.590
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5%)	-15.691	-16.560	-17.429
abzgl. Hypothekensaldo	-160.000	-160.000	-160.000
Nettoerlös Shops in Georgetown (100%)	138.123	154.642	171.160
Nettoerlös zur Verteilung Co-Invest 5 (48%)	66.299	74.228	82.157



Shops in Georgetown: Die Vermietung verläuft weiterhin positiv

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								
1.1 Basismieteinnahmen	27.897	30.497	31.351	32.268	33.277	33.207	35.859	36.512
1.2 Mietausfall/Leerstand*	-2.979	-2.065	-2.150	-2.237	-2.392	-2.514	-3.459	-2.841
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	14.299	15.570	16.186	16.837	17.611	19.165	22.981	23.633
1.4 Einnahmen gesamt	39.217	44.002	45.387	46.868	48.496	49.858	55.381	57.304
2 Betriebskosten/Grundsteuer	-17.245	-17.149	-17.455	-17.982	-18.529	-21.723	-25.546	-26.321
3. Nettomietüberschuss	21.971	26.852	27.932	28.886	29.967	28.135	29.835	30.983
4. Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen**	-17.787	-1.997	-6.390	-14.199	-7.926	-5.138	-6.192	
5. Kapitaldienst gesamt***	10.979	-6.462	-6.462	-6.462	-6.462	-7.886	-9.000	
6. Vermögensverwaltungsgebühr****	-1.786	-1.786	-1.786	-1.786	-1.786	-1.786	-1.786	
7. Barüberschuss zur Verteilung	13.377	16.607	13.294	6.438	13.793	13.325	12.857	

* Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2017 bis 2023, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 7,9% der Basismieteinnahmen.

** Für den Sanierungsaufwand des historischen Gebäudes wurden öffentliche Denkmalszuschüsse in Höhe von rund \$ 50 Mio. gewährt. JAMESTOWN geht davon aus, dass in 2020 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.

*** 2017 berücksichtigt Refinanzierungserlöse, welche für den ausstehenden Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen verwendet werden.

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

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

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2024	30.983	30.983	30.983
Verkauf zum Multiplikator	15,67	16,67	17,67
Bruttoverkaufspreis	485.397	516.380	547.363
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5%)	-24.270	-25.819	-27.368
abzgl. Hypothekensaldo	-180.000	-180.000	-180.000
Nettoerlös zur Verteilung Co-Invest 5	281.127	310.561	339.995



Ponce City Market: Nicht nur die Dachterrasse (Bild links) lockt zahlreiche Besucher an