

26.08.2021 | T 0221 3098-244

Wichtige Gesellschafterinformation zur Rückzahlung an die Anleger von 132% Verkaufserlösen plus 6% p.a. Ausschüttung für 2020/2021 und Abstimmung zur Verlängerung der Fondslaufzeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dieser Gesellschafterinformation erhalten Sie sehr positive Nachrichten.

Bisher ist der Verkauf aller Investitionsobjekte und die Fondsliquidation Ende 2023 prognostiziert. Aufgrund der außerordentlich erfolgreichen Entwicklung von Ponce City Market soll bis 2024 eine zweite Bauphase für rund \$ 323,0 Mio. durchgeführt werden. Daher hat Jamestown als Komplementärin des Fonds einen neuen Vorschlag ausgearbeitet, den wir Ihnen auf den Seiten 2 bis 6 ausführlich erläutern. Dieser Vorschlag bedeutet im Ergebnis:

- 1) Bis Ende Oktober 2021 erhalten die Anleger die Ausschüttung in Höhe von 6% pro Jahr für 2020 und zeitanteilig für 2021, jeweils vor Steuern, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage. Darüber hinaus schüttet der Fonds ungefähr 132% Nettoerlös vor Steuern, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage, aus den Verkäufen der Investitionsobjekte Weingarten Einzelhandelsportfolio, Mietwohnungen Beach Place und 50% Anteil an dem Gebäudekomplex Ponce City Market aus.
- 2) Der Fonds verkauft die weiteren 50% am Gebäudekomplex Ponce City Market sowie das Investitionsobjekt Shops in Georgetown bis Ende 2026, hiernach wird der Fonds spätestens Ende 2027 aufgelöst. Die Ausschüttungen an die Anleger aus Mietüberschüssen und Verkaufserlösen bis Ende 2026 schätzt Jamestown auf 89% vor Steuern, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage.
- 3) Somit ergeben sich insgesamt prognostizierte Nettoerlöse aus Verkäufen vor Steuern, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage, für die Anleger von:

132% Nettoerlös aus 2021

89% Nettoerlös aus 2026

221% Gesamtnettoerlös

Der Inhalt in Kürze

Anleger erhalten in 2021 bereits 132% aus Verkaufserlösen sowie die Ausschüttung von 6% p.a. für 2020 und zeitanteilig für 2021

Abstimmung über Verlängerung der Fondslaufzeit bis Ende 2027 mit einem erwarteten zusätzlichen Nettoerlös von 89%, dies führt zu Gesamtnettoerlösen aus Verkäufen von 221%

Voraussetzung, um den beschriebenen Vorschlag durchzuführen, ist die Verlängerung der Fondslaufzeit von Jamestown Co-Invest 5 bis Ende 2027. Ferner sind einige Details des Gesellschaftsvertrages nach den jetzt erfolgenden Verkäufen anzupassen. Dies bedarf der mehrheitlichen Zustimmung der Anleger. Daher erhalten Sie anbei ein Abstimmungsformular mit der Bitte, dieses möglichst bald, spätestens bis zum 27.09.2021 ausgefüllt zurückzusenden. **Aus den im Anhang erläuterten Gründen empfiehlt Jamestown als Komplementärin des Fonds den Anlegern die Zustimmung.**

Falls die Mehrheit der Anleger nicht zustimmt, wird Jamestown den Fonds voraussichtlich bis Jahresende 2021 vollständig liquidieren. In diesem Fall prognostiziert Jamestown Gesamtnettoerlöse aus Verkäufen vor Steuern von 179% der ursprünglichen Kapitaleinlage (statt 132% in 2021 plus 89% in 2026).

Über das Ergebnis der Abstimmung werden wir Sie Ende September 2021 informieren. Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter der Tel. 0221 / 3098-244 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Jamestown US-Immobilien GmbH

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. Spindler'.

Fabian Spindler

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T. Linnenbrügger'.

Timo Linnenbrügger

Anhang zur Gesellschafterinformation vom 26.08.2021 (Seiten 2-12)

Der Jamestown Vorschlag im Einzelnen

Entwicklungschancen beim größten Fondsobjekt Ponce City Market in Atlanta

Aufgrund des großen Erfolges von Ponce City Market soll bis 2024 eine zweite Bauphase mit der Errichtung von zusätzlichen Wohnungen, Büro- und Einzelhandelsflächen für rund \$ 323,0 Mio. abgeschlossen werden. Hierfür liegen alle erforderlichen Baugenehmigungen bereits vor. Zur Erstvermietung dieser neu geschaffenen Mietflächen sind weitere 18 Monate vorgesehen. Dies bedeutet, dass das Neubauvorhaben nicht in der regulären Fondslaufzeit bis Ende 2023 realisiert werden kann, sondern nur bei einer Verlängerung der Fondslaufzeit bis Ende 2027. Die Umsetzung ist kapitalintensiv und ohne Joint Venture-Partner nicht durchführbar, da der Fonds nicht über das notwendige Eigenkapital verfügt. Darüber hinaus würde das Vorhaben ein gewisses Klumpenrisiko aufgrund der großen Bedeutung von Ponce City Market für das Gesamtergebnis des Fonds bedeuten. Jamestown ist daher auf der Suche nach einem Joint Venture-Partner, der im Oktober 50% der Anteile an Ponce City Market übernimmt und sich damit sowohl an dem Bestandsobjekt als auch an dem Neubauvorhaben entsprechend beteiligt. Jamestown wird als Komplementärin weiterhin federführend die Verwaltung und Vermietung für den Gesamtkomplex fortsetzen. Der Fonds wird gemäß Joint Venture-Vertrag eine Verkaufsoption für den verbleibenden 50%igen Anteil des Fonds ab Ende 2026 erhalten. Durch diese Struktur kann einerseits das neue Bauvorhaben finanziert werden. Andererseits kann der Fonds zur Hälfte an der Wertentwicklung des Gesamtobjekts teilhaben. Darüber hinaus erwartet der Fonds aus dem Verkauf



Abbildung 1: Gebäudekomplex Ponce City Market (Bestand = A) inkl. Neubaufächen im Nordwesten (B) und Osten (C)

des 50%igen Anteils einen Nettoerlös von ca. \$ 285,6 Mio. gegenüber dem investierten Fondseigenkapital von \$ 162,4 Mio. in Ponce City Market.

Das Neubauvorhaben auf dem Fondsgrundstück sieht vor, zwei Teilflächen im Nordwesten und Osten des Areals weiterzuentwickeln (siehe Abbildung 1). Die Fläche im Nordwesten bietet genug Platz für einen innovativen und nachhaltigen Neubau aus Holz mit rund 10.300 qm Mietfläche für Büros und Geschäfte und einen Wohnturm mit 405 Einheiten zur flexiblen Kurzzeitmiete und Geschäften im Erdgeschoss mit insgesamt 21.500 qm Mietfläche (siehe Abbildung 2). Der Neubau aus Holz wird nach ökologischen Standards gebaut und zielt auf Unternehmen ab, für deren Anmietungsentscheidungen Nachhaltigkeitskriterien eine wichtige Rolle spielen. Im Osten entsteht ein weiterer Wohnturm mit 163 Wohnungen zur langfristigen Anmietung in direkter Nachbarschaft zur Beltline mit rund 14.800 qm Mietfläche (siehe Abbildung 3).



Abbildung 2: Neubaufäche im Nordwesten mit Holzbau (vorne) und Wohnturm mit weiteren Geschäften (hinten)



Abbildung 3: Neubaufäche im Osten mit Wohnturm und langfristig vermieteten Wohnungen



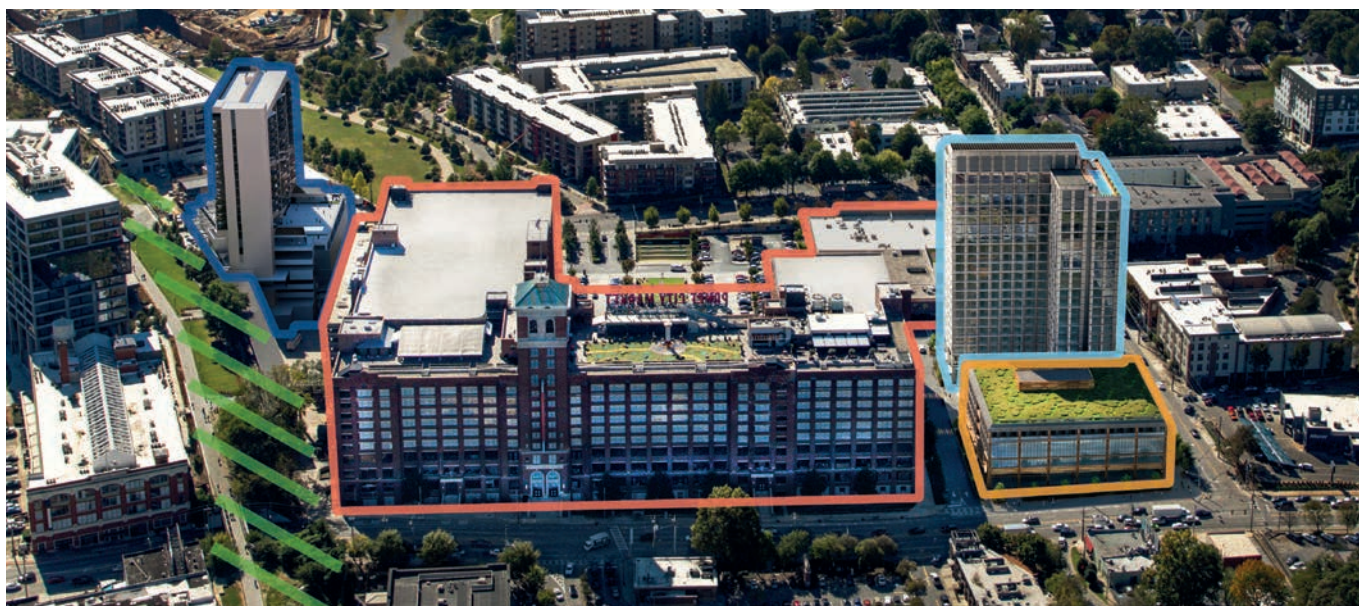
Der bestehende Gebäudekomplex Ponce City Market (orange umrandet) mit den geplanten Bauvorhaben: Wohnturm im Osten (dunkelblau), Wohnturm mit Geschäften im Erdgeschoss im Nordwesten (hellblau) und Neubau aus Holz für Büros und Geschäfte (gelb); die Beltline verläuft östlich des Objektes (grün)

Insgesamt entstehen damit 568 Wohneinheiten in einer der besten Wohnlagen Atlantas.

Der Fonds kann aus Sicht von Jamestown mit der Umsetzung dieses Neubaufvorhabens an der dynamischen Entwicklung des Standortes weiter partizipieren. Der Gebäudekomplex ist heute einer der frequentiertesten Orte im Süden der USA und ein Vorzeigeprojekt für die Aufwertung eines gesamten Stadtteils. Mit fast einer Million Besuchern pro Jahr wird außer dem Flughafen kein Ort in Atlanta häufiger von Einwohnern und Touristen aufgesucht. Die Büroflächen des ehemaligen Fabrikgebäudes verzeichnen die höchsten Mieten in Atlanta und die exklusiven Wohnungen sind sehr gefragt. Die Markthalle mit ihrem abwechslungsreichen gastronomischen Angebot ist eine der umsatzstärksten der USA. Das durchdachte Einzelhandelskonzept und der Freizeitpark auf dem Dach des Gebäudes machen Ponce City Market zu einem Besuchermagneten. Nach der Rückkehr des öffentlichen Lebens im Frühjahr 2021 liegen die Besucherzahlen teils über denen des Jahres 2019. Sowohl die Mieter mit Freizeit- und

Vergnügungsangeboten auf dem Dach als auch die Betreiber von Läden und Gastronomiebetrieben in den unteren Etagen berichten von den umsatzstärksten Wochenenden seit dem Bestehen. Dieser außergewöhnliche Erfolg zeigt, welche zentrale Rolle dem Investitionsobjekt für die Entwicklung des gesamten Umfeldes zukommt. Ponce City Market hat maßgeblich dazu beigetragen, dass sich die ehemals unbeachtete Nachbarschaft Old Fourth Ward als einer der beliebtesten Orte zum Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Verweilen in Atlanta etablieren konnte. Der Gebäudekomplex ist mit dem LEED Gold Standard ausgezeichnet, einer der weltweit wichtigsten Auszeichnungen für nachhaltige Immobilien.

Die Metropole Atlanta entwickelt sich seit Jahren sehr positiv. Durch das starke Bevölkerungswachstum, das Angebot an Bildungseinrichtungen, den diversifizierten Pool an hochqualifizierten Arbeitskräften und der hohen Lebensqualität ziehen immer mehr umsatzstarke Unternehmen in die Metropole. Vor allem große Technologieunternehmen wie Microsoft, Google und Apple haben diese Standortvorteile für



Blick von Norden auf den Gebäudekomplex

sich entdeckt und bauen ihre Präsenz vor Ort immer weiter aus. Diese Entwicklung wirkt sich positiv auf den Immobilienmarkt aus und Jamestown geht von einer weiterhin hohen Nachfrage nach hochwertigen Büro- und Einzelhandelsflächen sowie attraktiven Wohnungen aus.

Weingarten Einzelhandelsportfolio in Florida und Mietwohngebäude Beach Place in Südflorida

Der US-Immobilienmarkt in Florida zählt zu den Gewinnern der Pandemie und die Immobilienpreise sind in den letzten Monaten stark gestiegen. Institutionelle Käufer sind sehr aktiv und zeigen hohes Interesse an Nahversorgungszentren mit Supermarktketten als Hauptmieter sowie Mietwohnanlagen. Für die beiden Investitionsobjekte Weingarten Einzelhandelsportfolio und Mietwohngebäude Beach Place wurden Verkaufsverfahren mit Maklern eingeleitet. Der Verkauf ist bis Ende September vorgesehen. Die erwarteten Verkaufspreise von \$ 426,0 Mio. bzw. \$ 90,0 Mio. liegen über denen der höheren Variante der Verkaufshypothese für Ende 2023 gemäß Gesellschafterinformation vom 10.02.2021. Die hieraus resultierenden Nettoerlöse für den Fonds betragen rund \$ 169,6 Mio. bzw. \$ 50,5 Mio.

Shops in Georgetown in Washington, D.C.

Für das Einzelhandelsobjekt Shops in Georgetown, welches von den Auswirkungen der Pandemie stark betroffen ist, empfiehlt es sich, mit der Veräußerung noch zu warten. Die Verlängerung der Fondslaufzeit bietet sich in diesem Fall an, so dass der zeitliche Rahmen erweitert wird, um die Vermietungssituation des Investitionsobjektes zu verbessern.

Nettoerlös zur Verteilung 2021

Für den im Oktober 2021 vorgesehenen 50%igen Anteilsverkauf an Ponce City Market geht Jamestown von einer Bewertung von \$ 720,0 Mio. für das Gesamtobjekt aus. Der hieraus resultierende Nettoerlös für den Fonds beträgt rund \$ 285,6 Mio. Das von dem Fonds anteilig aufzubringende Eigenkapital von insgesamt \$ 87,5 Mio. für die zweite Bauphase und Objektinvestitionen wurde dabei bereits abgezogen (siehe Seite 9 „Anteilsverkauf 50% Oktober 2021“). Zusammen mit den Verkaufs-

Nettoerlös zur Verteilung 2021 – PROGNOSE (in Tsd. \$)

Ponce City Market (50%)	285.585
Weingarten Einzelhandelsportfolio	169.554
Mietwohnungen Beach Place	50.535
Ausschüttung für 2020 und 2021 ¹	-35.571
Nettoverkaufserlös zur Verteilung 2021, gesamt	470.103
Nettoerlös Komplementärin ²	41.672
Nettoerlös Anleger ²	428.431
Ursprüngliche Kapitaleinlage	323.450
Nettoerlös 2021, in % der ursprünglichen Kapitaleinlage	132%

¹ Gesamtbetrag der Ausschüttungen für 2020 und 2021 (bis 31.10.) in Höhe von 6% p.a., bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag

² Die Anleger erhalten bevorrechtigt 110% bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag. Der darüber hinausgehende Nettoerlös zur Verteilung steht zu 33,33% der Komplementärin und zu 66,67% den Anlegern zu (siehe Artikel 6. Gesellschaftsvertrag). Die für die 2016 ausgeschiedenen Gesellschafter gebildete Rückstellung des Nettoerlöses für die Komplementärin in Höhe von \$ 5,4 Mio. ist berücksichtigt

erlösen aus dem Weingarten Einzelhandelsportfolio und dem Mietwohngebäude Beach Place ist insgesamt beabsichtigt, bis Ende Oktober 2021 Nettoerlöse von 132% und zusätzlich die Ausschüttungen für 2020 und zeitanteilig für 2021 von 6% p.a. auszuzahlen, jeweils vor Steuern bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage (siehe Tabelle „Nettoerlös zur Verteilung 2021“ auf Seite 4). Da die einzelnen Verträge noch nicht abgeschlossen sind, schätzt Jamestown für diese Rückflüsse eine Bandbreite von 127% bis 137%.

Bewirtschaftung und Verkauf bis Ende 2026

Bei dem Gebäudekomplex Ponce City Market bleibt der Fonds zu 50% beteiligt. Die weiteren 50% werden dem neuen Joint Venture-Partner gehören. Aktuell sind die loftartigen Büroflächen und die 259 Mietwohnungen zu 99% bzw. 97% vermietet, die Einzelhandels- und Restaurantflächen zu 97%. Jamestown kalkuliert für den Gebäudekomplex mit Objektinvestitionen zwischen 2022 und 2024 von rund \$ 52,1 Mio. für Vermietungsaufwendungen wie Maklergebühren und Ausbaukosten von Mietflächen. Diese Aufwendungen sind überwiegend für die aus Parkflächen umgewandelte und kürzlich vermietete Bürofläche auf dem dritten Stockwerk, die aktuelle Expansion eines Büromieters sowie die Neuvermietungskosten eines in 2022 auslaufenden Büromietvertrages von ca. 18.300 qm vorgesehen. Bei dieser Neuvermietung geht Jamestown von deutlich höheren Mieteinnahmen gegenüber der aktuellen Vertragsmiete aus.

Darüber hinaus wird Jamestown im Rahmen des Joint Ventures die zweite Bauphase für rund \$ 323,0 Mio. bis Ende 2024 durchführen. Zusammen mit den zuvor genannten Vermietungsaufwendungen von \$ 52,1 Mio. ergeben sich Gesamtkosten von \$ 375,1 Mio., die durch Fremdmittel von insgesamt \$ 200,1 Mio. und Eigen-

kapital des Joint Ventures von \$ 175,0 Mio. finanziert werden. Das auf den 50%igen Anteil von Jamestown Co-Invest 5 anfallende Eigenkapital beträgt \$ 87,5 Mio. und wurde bei der Berechnung der Nettoverkaufserlöse 2021 schon berücksichtigt.

Für das Einzelhandelsobjekt Shops in Georgetown, welches aktuell zu 84% vermietet ist, wird Jamestown sich bemühen, das von der Pandemie stark betroffene Objekt wieder zu stabilisieren. Die Vermietungsstrategie zielt aktuell auf kurzfristige Mietvertragslaufzeiten ab, um bei einer Markterholung die Flächen wieder langfristig auf einem höheren Mietpreisniveau vermieten zu können. Jamestown verfolgt auch die Umsetzung von neuen und innovativen Einzelhandelskonzepten, um die Attraktivität der Geschäfte zu steigern und die Besucherfrequenz zu erhöhen. An dem aus 20 Objekten bestehenden Portfolio hält der Fonds eine 48%-Beteiligung.

Der Barüberschuss der folgenden Jamestown Co-Invest 5 Fondsprognose ergibt sich aus den auf den Seiten 8 und 10 dargestellten Einnahmen- und Ausgabenprognosen von Ponce City Market und Shops in Georgetown. Bei Ponce City Market wird in 2021 die Aufnahme eines neuen Hypothekendarlehens von \$ 420,0 Mio. kalkuliert und das bestehende Darlehen von \$ 180,0 Mio. abgelöst. Ferner unterstellt die Prognose zwischen 2022 und 2024 die sukzessive Aufnahme der zusätzlichen Fremdmittel von \$ 200,1 Mio. und die Einzahlung des entsprechenden Eigenkapitals von \$ 175,0 Mio. Aus Vereinfachungsgründen sind nur die Zinszahlungen in der Einnahmen- und Ausgabenprognose von Ponce City Market berücksichtigt. Für die Darlehen von insgesamt \$ 620,1 Mio. wird ein Zinssatz von 2,7% p.a. bis Ende 2024, danach 3,5% p.a. unterstellt. Für die Anschlussfinanzierung bei Shops

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

	2022	2023	2024	2025	2026
1. Barüberschuss für Jamestown Co-Invest 5 aus Investitionsobjekten					
1.1 Ponce City Market	9.260	5.438	8.454	14.635	17.855
1.2 Shops in Georgetown	-465	68	-5.396	-3.706	-3.246
1.3 Summe	8.795	5.506	3.058	10.929	14.609
2. Fondsverwaltungsgebühr und Haftungsvergütung ¹	-2.070	-2.070	-2.070	-2.070	-2.070
3. Barüberschuss Jamestown Co-Invest 5, gesamt	6.725	3.436	988	8.859	12.539
4. Barüberschuss an Anleger ²					
5. Liquiditätssaldo	6.725	3.436	988	8.859	12.539
6. Liquiditätsreserve kumuliert	6.725	10.161	11.149	20.008	32.547

¹ Gemäß des Gesellschaftsvertrages Art. 7.6 a) (ii) und (iii)

² In dieser Fondsprognose ist keine Ausschüttung vorgesehen, je nach tatsächlichem Verlauf kann die Komplementärin Ausschüttungen beschließen

Nettoerlös zur Verteilung 2026 - PROGNOSE (in Tsd. \$) ¹

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Ponce City Market	324.802	356.544	388.287
Shops in Georgetown	38.591	44.775	50.959
Fondsliquidität im Jahr 2026	32.547	32.547	32.547
Nettoverkaufserlös zur Verteilung 2026, gesamt	395.940	433.866	471.793
Nettoerlös Komplementärin ²	131.980	144.622	157.264
Nettoerlös Anleger ²	263.960	289.244	314.529
Nettoerlös 2026, in % der ursprünglichen Kapitaleinlage von \$ 323,5 Mio.	82%	89%	97%

¹ Der Nettoerlös zur Verteilung 2026 ergibt sich aus den auf den Seiten 9 und 10 dargestellten Verkaufshypothesen der zwei Investitionsobjekte

² Die Anleger haben 2021 bevorrechtigt 110% bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag erhalten. Der darüber hinausgehende Nettoerlös zur Verteilung steht zu 33,33% der Komplementärin und zu 66,67% den Anlegern zu (siehe Artikel 6. im Gesellschaftsvertrag)

in Georgetown in 2023 wurde ein Zinssatz von 5,0% p.a. unterstellt. Für den Zeitraum der Fondslaufzeitverlängerung sind gemäß der Fondsprognose keine zwischenzeitlichen Ausschüttungen an die Anleger kalkuliert, diese können gleichwohl erfolgen. Die Liquiditätsreserve Ende 2026 von \$ 32,5 Mio. ist bei den Nettoverkaufserlösen 2026 berücksichtigt.

Die Verkäufe des verbliebenen 50%igen Anteils an Ponce City Market und der Shops in Georgetown erfolgen prognosegemäß bis Ende 2026 (siehe Tabelle oben). Tatsächlich ist zu erwarten, dass die Objekte zu unterschiedlichen Zeitpunkten veräußert und die Verkaufserlöse anteilig an die Anleger ausgezahlt werden. Aus diesen Verkäufen werden Nettoerlöse vor Steuern von weiteren 89% bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage erwartet. 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 82% und 97% hinausgehen.

Notwendige Anpassungen des Gesellschaftsvertrags

Zur Umsetzung des erläuterten Vorschlags ist der Gesellschaftsvertrag anzupassen. Hierzu ist der geänderte Gesellschaftsvertrag vom 01.10.2021 beigelegt, in dem die Änderungen bzw. Ergänzungen geregelt sind. Diese betreffen insbesondere die folgenden Aspekte:

1. Die Fondslaufzeit wird bis zum 31.12.2027 verlängert.
2. Die Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung können auch für Investitionen in anderen Fondsobjekten verwendet werden.

3. Da 50% von Ponce City Market verkauft werden, halbiert sich hiernach die Vermögensverwaltungsgebühr für dieses Objekt und die Haftungsvergütung für die Komplementärin. Die Vermögensverwaltungsgebühr für Shops in Georgetown und die Fondsverwaltungsgebühr ändern sich nicht.

Zur Annahme des geänderten Gesellschaftsvertrages vom 01.10.2021 ist die Zustimmung von mehr als 50% der von Anlegern abgegebenen Stimmen nach Kapitalanteilen innerhalb von 30 Tagen erforderlich. Wenn diese Mehrheit zustande kommt, tritt der geänderte Gesellschaftsvertrag in Kraft und somit gilt dann für alle Anleger die Fortsetzung ihrer Beteiligung bis längstens 2027.

Wenn die Anleger dem Vorschlag von Jamestown jedoch nicht mehrheitlich folgen, wird der Fonds durch den Gesamtverkauf von Ponce City Market und den Verkauf der Shops in Georgetown bis Ende 2021 vollständig liquidiert. Als Kalkulationsbasis für den Gesamtrückfluss in 2021 werden die gleichen Nettoerlöse gemäß Verkaufshypothese für das Weingarten Einzelhandelsportfolio und das Mietwohngebäude Beach Place angesetzt. Bei dem Gebäudekomplex Ponce City Market erhält der Fonds 100% (statt 50%) des gleichen Verkaufspreises von \$ 720,0 Mio., die Beträge für zukünftige Investitionen entfallen (siehe Seite 9 „Verkauf 100% Ende 2021“). Für den Verkauf von Shops in Georgetown wird ein Verkaufsmultiplikator von 20,0 bezogen auf den Nettomietüberschuss aus 2022 unterstellt (siehe Seite 10 Verkaufshypothese 2021). Aus der Fondsliquidation in 2021 könnten Nettoerlöse vor Steuern an die Anleger von insgesamt 179% (Bandbreite 174% - 184%) und zusätzlich die Ausschüttungen für 2020 und 2021 von 6% p.a.,

jeweils bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage erwartet werden.

Folgt die Mehrheit der Anleger dem Vorschlag von Jamestown, sind in 2021 Nettoerlöse aus Verkäufen von 132% (in einer Bandbreite von 127% bis 137%) und in 2026 weitere 89%, jeweils bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage vor Steuern, (in einer

Bandbreite von 82% bis 97%) zu erwarten. Diese 132% in 2021 und 89% in 2026 führen zu insgesamt 221% und damit in fünf Jahren zu rund 42% mehr als bei einer Fondsliquidation in 2021. Auch erhalten die Anleger bereits jetzt deutlich mehr als ihr eingesetztes Eigenkapital zurück und erwarten in einigen Jahren zusätzlich höhere Gewinne.



Beispielhafte Innenansicht im Neubau aus Holz



Beispielhafte Fassadengestaltung für die Geschäfte im Neubau aus Holz



Blick von Südosten auf den Neubau aus Holz für Büros und Geschäfte

Einnahmen- und Ausgabenprognose Ponce City Market

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1. Einnahmen						
1.1 Basismieteinnahmen	32.204	35.884	37.066	39.055	41.530	44.087
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-5.289	-11.520	-12.290	-8.216	-7.091	-8.034
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	29.316	30.180	39.696	58.389	60.236	60.245
1.4. Einnahmen gesamt	56.231	54.544	64.472	89.228	94.675	96.298
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-22.284	-25.284	-27.559	-28.865	-29.699	-30.511
3. Nettomietüberschuss	33.947	29.260	36.913	60.363	64.976	65.787
4. Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen	-1.389	-2.192	-2.024	-7.606	-5.779	
5. Kapitaldienst gesamt ²	-12.253	-14.407	-16.195	-21.701	-21.702	
6. Barüberschuss Ponce City Market (100%)	20.305	12.661	18.694	31.056	37.495	
7. Barüberschuss Co-Invest 5 (50%)	10.153	6.331	9.347	15.528	18.748	
8. Vermögensverwaltungsgebühr ³	-893	-893	-893	-893	-893	
9. Barüberschuss zur Verteilung	9.260	5.438	8.454	14.635	17.855	

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2026, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 22,82% der Basismieteinnahmen

² Angenommener Zinssatz 2,7% bis Ende 2024, danach 3,5%

³ Gemäß des Gesellschaftsvertrages Art. 7.6 a) (i)

Verkaufshypothesen Ponce City Market (alle Beträge in Tsd. \$)

Am Ende des Jahres 2026	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2027	65.787	65.787	65.787
Verkauf zum Multiplikator	20,00	21,00	22,00
Bruttoverkaufspreis	1.315.710	1.381.497	1.447.283
abzgl. Verkaufsnebenkosten (3,5%)	-46.050	-48.352	-50.655
abzgl. Hypothekensaldo	-620.055	-620.055	-620.055
Nettoerlös Anteil Ponce City Market (100%)	649.605	713.090	776.573
Nettoerlös Anteil Co-Invest 5 (50%)	324.802	356.544	388.287

Anteilsverkauf 50% Oktober 2021

Verkaufspreis Gesamtobjekt (100%)	720.000
Anteilsverkauf 50% Ponce City Market ¹	150.000
Refinanzierungserlöse ²	240.000
Summe	390.000
abzgl. Verkaufsneben- und Finanzierungskosten	-16.890
abzgl. Co-Invest 5 Eigenkapitalanteil:	
zweite Bauphase	-77.106
Investitionen Bestandsobjekt	-10.418
Nettoerlös Anteil Co-Invest 5 (50%)	285.586

¹ Ergibt sich wie folgt: \$ 720 Mio. Verkaufspreis (100%) abzgl. \$ 420 Mio. neues Hypothekendarlehen * 50% Anteil Joint Venture-Partner

² Aufnahme neues Hypothekendarlehen von \$ 420 Mio. abzgl. bestehendes Hypothekendarlehen von \$ 180 Mio. Bei vollständiger Fondsliquidation in 2021 wird nur das bestehende Hypothekendarlehen zurückgezahlt

Verkauf 100% Ende 2021

	720.000
	-180.000
Summe	540.000
abzgl. Verkaufsneben- und Finanzierungskosten	-35.400
(100%)	504.600
gegenüber einem Verkauf von:	
50% in 2021	285.586
50% in 2026	356.545
Summe	642.131



Die Markthalle von Ponce City Market ist eine der umsatzstärksten der USA

Einnahmen- und Ausgabenprognose Shops in Georgetown

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1. Einnahmen						
1.1 Basismieteinnahmen	13.547	14.709	15.276	16.347	16.678	17.358
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-510	-563	-585	-618	-633	-655
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	4.088	4.752	4.952	5.002	5.189	5.583
1.4. Einnahmen gesamt	17.125	18.898	19.643	20.731	21.234	22.286
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-7.357	-7.677	-7.968	-8.207	-8.453	-8.726
3. Nettomietüberschuss	9.768	11.221	11.675	12.524	12.781	13.560
4. Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen	-4.162	-2.805	-13.269	-10.598	-9.894	
5. Kapitaldienst gesamt ²	-5.155	-6.855	-8.229	-8.229	-8.229	
6. Barüberschuss Shops in Georgetown (100%)	451	1.561	-9.823	-6.303	-5.342	
7. Barüberschuss Co-Invest 5 (48%)	216	749	-4.715	-3.025	-2.565	
8. Vermögensverwaltungsgebühr ³	-681	-681	-681	-681	-681	
9. Barüberschuss zur Verteilung	-465	68	-5.396	-3.706	-3.246	

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2026, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 3,80% der Basismieteinnahmen

² Ab 09/2023 wird eine Refinanzierung des bestehenden Hypothekendarlehens mit einem Zinssatz von 5,0% pro Jahr unterstellt

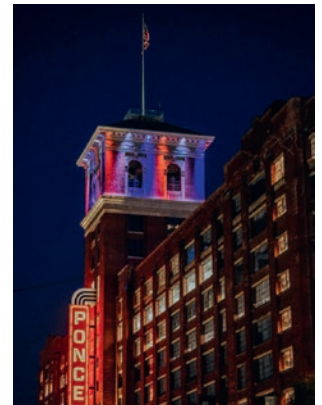
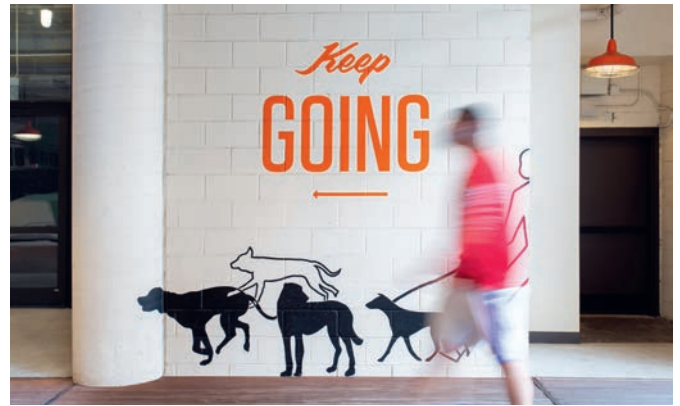
³ Gemäß des Gesellschaftsvertrages Art. 7.6 a) (i)

Verkaufshypothese Shops in Georgetown (alle Beträge in Tsd. \$)

Am Ende des Jahres 2026	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante	Nur bei Fondsliquidation 2021
Nettomietüberschuss 2027	13.560	13.560	13.560	9.769
Verkauf zum Multiplikator	19,00	20,00	21,00	20,00
Bruttoverkaufspreis	257.653	271.214	284.774	195.382
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5,0%)	-12.883	-13.561	-14.239	-9.769
abzgl. Hypothekensaldo	-164.372	-164.372	-164.372	-164.372
Nettoerlös Shops in Georgetown (100%)	80.398	93.281	106.163	21.241
Nettoerlös Anteil Co-Invest 5 (48%)	38.591	44.775	50.958	10.196



Jamestown verfolgt die Umsetzung von neuen und innovativen Einzelhandelskonzepten bei dem Investitionsobjekt Shops in Georgetown



Ponce City Market ist mit dem Freizeitpark auf dem Dach und den zahlreichen Geschäften und Restaurants einer der frequentiertesten Orte im Süden der USA



Shops in Georgetown: Geschäfte entlang der M Street in Georgetown

