

UNTERNEHMENSANALYSE

Stephan Appel

CHECK Werkstatt

Datum: 01.08.2002

Fondsname: JAMESTOWN classic, L.P.

Initiator: JAMESTOWN US-Immobilien GmbH

| Frage Nr. | Fragestellung | Bemerkung |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Gebäudeverwaltung: steht hier schon ein Kandidat für den Untervertrag in Aussicht (Referenzliste)? | |
| 2 | Neuvermietungsmöglichkeit: welche Mieterkategorien außer den vorhandenen kommen in Betracht? | |
| 3 | USD 10 Mio. für vom Verkäufer abgeschlossene Mietverträge (zahlt die Objektgesellschaft): für welche Zwecke werden diese Mittel verwandt? | |
| 4 | Auszahlung Hypothek: wurde der Plantermin (1.7.02) realisiert? | |
| 5 | Welcher Zinssatz kündigt sich für die erste Hypothek an? | |
| 6 | Das MAI/Markt- und das Richard Ellis-Gutachten für Objekt und Standort mit Teilwertschätzung würden wir gern auswerten? | |
| 7 | Ein 77,21%tiger Anteil ergibt für JAMESTOWN 23 einen etwa 50 % Kapitalanteil an der Objektgesellschaft. Die dieser Rechnung zugrunde liegende kaufmännische Praxis würden wir gern nachvollziehen. | |
| 8 | Ertragsprognose Apollo über Prospekt (Miete/Verkauf): dürften wir die eingesetzten Apoll-Eckwerte auswerten und damit ein mögliches Steigerungspotential einschätzen (wichtig für unsere eigene Renditeprognose)? | |
| 9 | Wie hoch schätzen Sie die Zinseinnahmen, die dem General Partner zufließen? | |
| 10 | Leistungsbilanz Jamestown: würden Sie uns ein gedrucktes Exemplar schicken? | |
| 11 | Zu Ihrer Prospektprognose S. 35 würden wir gern eine anlegerbezogene jährliche Kapitalrückflussrechnung auswerten (Beteiligung: USD 30.000). | |
| 12 | Rückführung des EKs von USD 55 Mio. (Sondertilgung): Solange die Zins-/und Ausschüttungsdifferenz besteht scheint eine Rückführung inopportun oder gibt es andere Gründe, die für eine Sondertilgung sprechen? | |

| | | |
|----|---|--|
| 13 | Markt Midtown Manhattan: In Krisenzeiten wechseln auch hochkarätige Mieter in 1B-Lagen, um Kosten zu sparen. Welches Mietszenario würde entstehen (Vergleich: 10jähriger Jahresdurchschnitt), wenn man bei der Miete im Durchschnitt auf eine 1B-Lage zurückgehen müsste? | |
| 14 | Verkauf: Könnte sich Apollo gegen einen Verkauf stemmen, wenn die anteiligen lau-fenden Einnahmen für Apollo abgezinst mehr ergeben als ein möglicherweise erzwungener Verkaufserlös (wenn ja, wie lange)? | |
| 15 | Erhält auch Apollo Maklergebühren, wenn Jamestown 23 einen Käufer findet? | |
| 16 | Was müsste Jamestown 23 an Apollo auf Prospektbasis (Faktor 12) bezahlen, wenn der Fonds nach 10 Jahren die ganze Objektgesellschaft übernehmen wollte? | |