

21.02.2025 | T 0221 3098-244

Gesellschafterinformation

Sehr geehrte Damen und Herren,

der US-Immobilienmarkt hat in den vergangenen Monaten an Dynamik gewonnen und es ist davon auszugehen, dass diese im Laufe des Jahres weiter zunehmen wird. Die Entwicklung der Immobilienpreise in den letzten Monaten deutet ebenfalls darauf hin, dass die Talsohle auf dem US-Immobilienmarkt durchschritten ist. Seit Juli 2024 liegt die Inflation in den USA kontinuierlich unter der Marke von 3,0%, auch wenn sie in den letzten Monaten wieder leicht gestiegen ist. Die amerikanische Zentralbank hat auf diese Entwicklung reagiert und seit September 2024 die Leitzinsen daher um insgesamt 1,0 Prozentpunkte auf 4,5% gesenkt. Die weitere Zinspolitik hängt maßgeblich von der künftigen Entwicklung von US-Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Inflation ab. Dabei wird eine entscheidende Rolle spielen, inwieweit die neue Regierung unter Präsident Trump die angekündigten Zölle umsetzen wird. Marktteilnehmer gehen derzeit von weiteren moderaten Zinssenkungen in den kommenden Monaten aus, wenngleich diese für das Jahr 2025 nicht zuletzt aufgrund der Auswirkungen möglicher Zölle vermutlich geringer ausfallen werden als noch vor der Wahl erwartet.

Bei der Immobilienbewirtschaftung sind ebenfalls Zeichen einer Trendumkehr erkennbar, auch wenn diese je nach Nutzungsart unterschiedlich deutlich ausfallen. Für das Einzelhandelssegment stellt sich die Situation positiv dar und insbesondere Nahversorgungszentren mit einem Supermarkt als Ankermieter oder etablierte Einzelhandelsobjekte mit Erlebnischarakter zeichnen sich durch fortlaufend hohes Interesse bei Mietern aus. Dadurch lassen sich stabile Vermietungsquoten auf hohem Niveau erzielen. Für erstklassige Büroflächen in guten Lagen ist ein zunehmendes Interesse von Mietern festzustellen und die Zahl der Vertragsabschlüsse nimmt zu. Die Entscheidungsprozesse von Unternehmen verlaufen aber nach wie vor langsam. Für Büroobjekte in schlechteren Lagen, mit geringer Objektqualität oder

Der Inhalt in Kürze

US-Immobilienmarkt hat an Dynamik gewonnen und die Talsohle durchschritten

Ausschüttung für 2024 muss zunächst zurückgestellt werden

Fondsprognose und Verkaufshypothese Ende 2027 mit unverändertem Gesamtrückfluss von rund 88% (in einer Bandbreite von 82% bis 95%); Marktentwicklung lässt jedoch eine künftige Erhöhung erwarten

nicht ausreichenden Serviceangeboten für die Mieterschaft ist die Nachfrage weiterhin sehr gering oder nicht vorhanden. Für Einzelhandels- und Büroimmobilien gilt gleichermaßen, dass die Erwartungen an Zugeständnisse in Form von Mieterausbauten oder mietfreien Zeiten unverändert hoch sind, in Summe betragen diese oft mehrere Jahresmieten.

Der Mietwohnungsmarkt weist regionale Unterschiede auf. Der Nordosten und der mittlere Westen liegen bei der Mietpreisentwicklung vorn, da die Zahl der Neubauten in diesen Regionen in den letzten Jahren nur moderat zugenommen hat. Aufgrund der gestiegenen Baukosten geht die Zahl der neuen Wohnungen in den kommenden Jahren aber deutlich zurück, was zu einem Anstieg der Vermietungsquoten und landesweit steigenden Mietpreisen führen sollte.

Parallel steigt die Aktivität von Banken bei Immobilienfinanzierungen. Insbesondere bei der Finanzierung von Nahversorgungszentren und Mietwohnungen haben Dynamik und Wettbewerb der Banken wieder zugenommen. Die Finanzierung von Büroimmobilien bleibt deutlich herausfordernder, allerdings schwindet die generelle Zurückhaltung der Finanzierer für diese Nutzungsart und Finanzierungsgesuche werden ergebnisoffener geprüft.

Auswirkungen auf Jamestown 30

Nicht zuletzt aufgrund des hohen Anteils von Nahversorgungszentren im Portfolio von Jamestown 30 ist die Vermietungsquote auf Fondsebene weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Alle Objekte – mit Ausnahme des Büroobjektes Clayton – weisen zum 31.12.2024 eine Vermietungsquote von rund 90% oder mehr auf. Der Vermietungsstand bei Clayton liegt zum Jahresende unverändert bei 22%. Auf Fondsebene liegt die Vermietungsquote zum 31.12.2024 bei rund 95% (ohne Clayton) bzw. 69% (mit Clayton).

Jamestown hat in den letzten Gesellschafterinformationen über den angestrebten Ankauf und die Rückvermietung des Kroger Supermarktes beim Shoppingcenter Parkaire Landing und den geplanten Umbau des Publix Supermarktes beim Objekt Country Club Plaza berichtet. In beiden Fällen sind die Verhandlungen mittlerweile abgeschlossen, haben aber deutlich mehr Zeit in Anspruch genommen als ursprünglich erwartet. In der letzten Fondsprognose für Jamestown 30 vom 14.03.2024 war der Abschluss noch für 2024 erwartet worden. Die Verzögerung führt auch dazu, dass sich die geplante Fremdmittelaufnahme und die daraus resultierenden Finanzierungserlöse, welche die Liquidität des Fonds erhöhen, auf 2025 verschieben.

Prognose

Ausschüttung von 4% p.a. für die Jahre	Gesamt
2018 (geleistet)	4,0%
2019 (geleistet, Auszahlung 03/2021)	4,0%
2020 (keine Auszahlung)	–
2021 und 2022 (geleistet) ¹	6,8%
2023 (keine Auszahlung)	–
2024 (zunächst zurückgestellt)	–
2025 bis 2027 (erwartet) ¹	9,6%
Ausschüttungen gesamt	24,4%
Verkaufs- und Finanzierungserlöse 2021 (geleistet, Auszahlung 06/2021)	20,0%
Prognostizierte Verkaufsrückflüsse 2027	43,7%
Gesamtrückflüsse²	88,1%

¹ ab Juli 2021 auf 80% des ursprünglich investierten Eigenkapitals, somit 3,2% p.a.

² zzgl. geleisteter Anfänglicher Ausschüttung

Dies ist der wesentliche Grund, dass der auf Fondsebene verfügbare Barüberschuss zur Verteilung im Jahr 2024 rund \$ 34,0 Mio. unter der Prognose des Vorjahres liegt und somit aktuell keine Mittel zur Ausschüttung an die Anleger zur Verfügung stehen. Jamestown hatte in der letzten Prognose die prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag für 2024 unterstellt. Da der genaue Zeitpunkt und die Höhe der Finanzierung derzeit jedoch noch nicht eindeutig planbar sind, ist die Ausschüttung für 2024 zunächst zurückgestellt und in der Fondsprognose nicht enthalten. Mit Zufluss der Fremdmittel wird Jamestown aber die Nachholung einer Ausschüttung prüfen und die Anleger spätestens in der nächsten Gesellschafterinformation im dritten Quartal darüber benachrichtigen.

Gemäß der im Anhang aufgeführten und aktualisierten Jamestown 30 Fondsprognose ergibt sich aufgrund der prognostizierten Liquiditätssituation für 2025 und die Folgejahre wieder eine prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% p.a. bezogen auf das investierte Eigenkapital (80% des ursprünglich investierten Eigenkapitals) ohne Ausgabeaufschlag. Dies entspricht 3,2% p.a. bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital (100%). Im Juni 2021 erhielten die Anleger bereits 20% ihres ursprünglich investierten Eigenkapitals zurück.

Seit 2019 verzichtet Jamestown auf knapp die Hälfte der jährlichen Gebühren auf Fondsebene. Erst wenn die Jamestown 30 Anleger die prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% p.a., bezogen auf das jeweils investierte Eigenkapital, und 110% Eigenkapitalrückfluss, bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital, erhalten, werden die nicht gezahlten Gebühren nachgeholt.

In der aktualisierten Verkaufshypothese wird zum heutigen Stand ein Nettoerlös vor Steuern von 64% (in einer Bandbreite von 58% bis 71%) statt im Vorjahr 60%, bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital bis Ende 2027 prognostiziert. Damit ergibt sich aus heutiger Sicht rechnerisch ein Gesamtrückfluss an die Anleger von rund 88% (in einer Bandbreite von 82% bis 95%). Der prognostizierte

Jamestown 30 Kerndaten

Fondsemission: 09/2016 - 12/2017	Barüberschüsse an Anleger geleistet:
Anzahl der Anleger: 9.899	bis 12/2017: prospektgemäß 1,0% p.a.
Ursprünglich investiertes Eigenkapital der Anleger: \$ 571.892.000	für 2018: prospektgemäß 4,0% p.a.
Geleistete Eigenkapitalrückzahlung an Anleger: \$ 114.378.400 per 30.06.2021	für 2019: prospektgemäß 4,0% p.a., im März 2021 nachgeholt
Investiertes Eigenkapital der Anleger: \$ 457.513.600	für 2020 und 2023: entfällt
	für 2021-2022: prospektgemäß 4,0% p.a.

Immobilieninvestitionen (Stand: 31.12.2024, Angaben in Tsd. \$):

Investitionsobjekt	Vermietungs- fläche in qm	Investitions- volumen	Fondseigen- kapital ¹	Fremdkapital	Zinskonditionen
1. Shoppingcenter Portfolio					
1.1 Shoppingcenter Sandy Springs	31.572	144.425	94.425	50.000	vereinbarter Höchstzinssatz, derzeit 4,86% p.a., bis 09/2026
1.2 Shoppingcenter Doral Commons	12.829	111.859	71.859	40.000	derzeit 6,25% p.a., variabel bis 08/2026
1.3 Shoppingcenter Parkaire Landing	12.319	43.634	43.634	–	
1.4 Shoppingcenter Country Club Plaza	9.372	34.689	34.689	–	
Shoppingcenter Portfolio, gesamt	66.092	334.607	244.607	90.000	
2. Mietwohngebäude The Ellington	15.488	180.187	123.637	56.550	vereinbarter Höchstzinssatz, derzeit 4,71% p.a., bis 12/2025
3. Büroobjekt Clayton	61.551	118.968	118.968	–	
4. Büro- und Geschäftsgebäude 260 East ²	24.718 ³	53.530	23.591	29.939	4,41% p.a. bis 01/2025
Gesamt	167.849	687.292	510.803	176.489	

¹ Ursprünglich investiertes Fondseigenkapital der jeweiligen verbleibenden Objekte, einschließlich Initialkosten des Fonds

² 47% Beteiligung

³ Gesamtobjekt

Gesamtrückfluss ist gegenüber der letzten Fondsprognose unverändert. Dies spiegelt die Entwicklung am US-Immobilienmarkt wider, wobei zu beachten ist, dass sich die derzeit erwarteten positiven Marktveränderungen grundsätzlich erst mit einer zeitlichen Verzögerung auf Portfolioebene bemerkbar machen. Dies sollte sich dann auch auf die künftigen Prognosen des Fonds auswirken, so dass die Gesamtrückflüsse wieder erhöht werden können.

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

Shoppingcenter-Portfolio (Anteil: 48%)

Der durchschnittliche Vermietungsstand der vier Shoppingcenter zum 31.12.2024 beträgt unverändert 93%. Im Jahr 2024 wurden Mietverträge über insgesamt 2.900 qm (4% der Gesamtfläche) verlängert oder neu abgeschlossen. Erfreulich ist, dass der

Fonds von den steigenden Umsätzen der vermieteten Supermärkte in Form von vertraglich vereinbarten Umsatzbeteiligungen profitiert.

Die Vereinbarung über den Ankauf und die Rückvermietung des Supermarktes mit Kroger bei dem Shoppingcenter Parkaire Landing steht kurz vor dem Abschluss. Der in der letzten Fondsprognose unterstellte Kaufpreis in Höhe von \$ 13,2 Mio. hat sich auf gut \$ 8,1 Mio. reduziert. Im Gegenzug zahlt Kroger eine geringere Miete über die Laufzeit. Durch diese bevorstehende Transaktion profitiert der Fonds bei einem Verkauf von einem höheren Multiplikator, der sich positiv auf den Verkaufspreis auswirken wird, da das Gebäude des Hauptmieters Kroger samt langfristiger Mieteinnahmen im Eigentum des Fonds stehen wird. Geplant ist eine Erweiterung des bestehenden Supermarktes sowie die Errichtung einer Tankstelle auf dem Gelände des Shoppingcenters, die ebenfalls von Kroger

betrieben werden wird. Kroger bietet ein sehr populäres Rabattprogramm an, bei dem die Kunden über Einkäufe im Supermarkt Rabatte an der Tankstelle erhalten können. Dieses Angebot wirkt sich üblicherweise sehr positiv auf die Besucherzahlen aus. Gleichzeitig mit dem Abschluss der Transaktion plant Jamestown die Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von \$ 30,0 Mio. Der den Kaufpreis übersteigende Betrag wird der Fondsliquidität zugeführt. Der zuständige Bezirk hat vorläufige Pläne zur Umgestaltung der Hauptstraße vorgelegt. Diese Umgestaltung führt zu einer Verlegung der Einfahrt zum Shoppingcenter, wodurch eine zusätzliche nutzbare Fläche von rund einem Hektar entstehen würde.

Das Shoppingcenter Country Club Plaza ist weiterhin vollvermietet. Der neue Mietvertrag mit der Supermarktkette Publix ist im Januar 2025 unterzeichnet worden und beinhaltet den Neubau des bestehenden Supermarktes. Jamestown rechnet mit einem Baubeginn Anfang 2026 und einer Fertigstellung nach 15 Monaten Bauzeit. Parallel soll auf der Fläche der bisherigen Tankstelle ein separater Neubau für die Drogeriekette CVS entstehen. CVS ist bereits Mieter im Objekt und es gibt mehrere Interessenten für die aktuell genutzte Fläche. Jamestown plant die Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von bis zu \$ 29,5 Mio. zur Finanzierung der Baukosten. Der die Kosten übersteigende Betrag wird der Fondsliquidität zugeführt. Der zweitgrößte Mieter des Centers, ein Anbieter von Partyartikeln, hat im Zuge eines Insolvenzverfahrens mitgeteilt, dass nahezu alle Filialen in den USA bis Ende Februar 2025 geschlossen werden. Ob die Filiale im Country Club Plaza betroffen ist, steht noch nicht fest. Jamestown geht aber davon aus, dass eine Neuvermietung der rund 1.140 qm großen Fläche (12,2% der Gesamtfläche) zügig und zu besseren Konditionen möglich ist und steht bereits in Kontakt mit zwei potenziellen Nachmietern.

Beim Shoppingcenter Sandy Springs konnten im Jahr 2024 Mietverträge mit einer Gesamtfläche von 1.000 qm (3,2% der Gesamtfläche) neu abgeschlossen oder verlängert werden. Die Besucherzahlen sind in den vergangenen Monaten um rund 10% gestiegen.

Das geplante kleinere Neubauprojekt auf einer bisher ungenutzten Parkplatzfläche kann aufgrund der fehlenden Zustimmung eines großen Mieters voraussichtlich nicht umgesetzt werden. Jamestown bleibt mit dem Mieter weiterhin in engem Austausch, hat das Projekt aber bis auf Weiteres zurückgestellt und nicht mehr in der Fondsprognose berücksichtigt.

Das Shoppingcenter Doral Commons erfreut sich weiterhin einer hohen Beliebtheit, was zu einem Anstieg der Besucherzahlen im Vergleich zum Vorjahr geführt hat. Im ersten Quartal 2025 eröffnen mit Dunkin' Donuts auf rund 170 qm und Lucca Italian auf rund 370 qm zwei neue Mieter, die sich positiv auf die weitere Entwicklung der Besucherzahlen auswirken dürften. Dunkin' Donuts ist ein sehr populäres Fast Food-Konzept, das üblicherweise stark frequentiert wird. Lucca Italian bietet gehobene italienische Küche. Der Betreiber führt in Doral Commons bereits ein sehr beliebtes asiatisches Restaurant. Die Aktivierung der weniger ausgelasteten Parkplätze durch vermietbare Imbisscontainer wird nicht mehr in der Fondsprognose berücksichtigt. Die Fläche liegt unter einer Stromtrasse und der verantwortliche Energieversorger hat der geänderten Nutzung nicht zugestimmt. Jamestown geht daher nicht mehr davon aus, dass sich das Projekt realisieren lässt.

Mietwohngebäude The Ellington in Washington, D.C (Anteil: 24%)

Die Vermietungsquote des Mietwohngebäudes The Ellington liegt zum 31.12.2024 unverändert bei 94%. Im Teilmarkt gibt es nur geringe Neubautätigkeit, so dass weiterhin mit hohen Vermietungsquoten und steigenden Mieten gerechnet wird. Die planmäßige Modernisierung der Aufzüge sowie Heiz- und Lüftungsanlage soll im Jahr 2025 abgeschlossen werden. Durch eine in diesem Jahr geplante Aufwertung der Gemeinschaftsflächen sind bei künftigen Neuvermietungen höhere Mietsteigerungen zu erwarten. Nach dem Auszug von drei Einzelhandelsmietern sowie dem kommenden Mietvertragsauslauf eines Restaurants erarbeitet Jamestown derzeit ein neues Strategiekonzept für die gesamten Einzelhandelsflächen von insgesamt rund 1.500 qm im Erdgeschoss.

Dabei wird der Fokus stärker auf moderne Gastronomiekonzepte, Fitness und Wellness sowie Dienstleistungen für Haustierbesitzer gelegt.

Büroobjekt Clayton im Großraum San Francisco (Anteil: 23%)

Der Vermietungsstand zum 31.12.2024 liegt derzeit unverändert bei rund 22%. Seit dem Auszug des größten Mieters, der Bank of America, im Sommer 2023, steht unverändert ein Großteil der Flächen leer. Weiterhin besteht in diesem Teilmarkt keine Nachfrage für große zusammenhängende Büroflächen. Umfassende Repositionierungsmaßnahmen oder die Umwandlung von Flächen in Wohnraum sind aktuell nicht wirtschaftlich. Die Vermietung der leerstehenden Flächen erfordert erhebliche Investitionen in die Herrichtung der Flächen, aber selbst dann ist eine erfolgreiche Vermietung aufgrund der fehlenden Nachfrage ungewiss. Die Fondsprognose sieht daher weiter den von Jamestown angestrebten vorzeitigen Verkauf Ende 2025 vor. Wie bereits in der letzten Gesellschafterinformation erläutert, befindet sich unter den potenziellen Kaufinteressenten auch eine Bildungseinrichtung. Jamestown steht derzeit im engen Austausch mit diesem Kaufinteressenten, der Interesse an dem gesamten Objekt mit campusähnlichem Charakter zeigt, und unterstützt diesen umfangreich in dessen internen Planungs- und Entscheidungsprozess. Parallel werden die Flächen weiterhin für klassische Büronutzer vermarktet.

Büro- und Geschäftsgebäude 260 East in New York (Anteil: 5%)

Das Büro- und Geschäftsgebäude ist zum 31.12.2024 unverändert zu 100% vermietet. Bis 2029 laufen keine Büromietverträge aus. Eine Einzelhandelsfläche von rund 165 qm wurde im vergangenen Jahr neu vermietet, nachdem der Vormieter mit seinen Mietzahlungen rückständig blieb. Der neue Mieter plant die Eröffnung im März 2025. Die Instandhaltungsarbeiten an den Aufzügen wurden im Jahr 2024

unterhalb der budgetierten Kosten abgeschlossen. Jamestown plant die Installation von Sensoren zur Optimierung des Ölverbrauchs im Gebäude. Im Jahr 2027 ist die Modernisierung des Dachs für \$ 1,5 Mio. vorgesehen. Ende Januar 2025 lief das Darlehen über insgesamt \$ 63,7 Mio. aus. Die Refinanzierung konnte erfolgreich umgesetzt werden, allerdings war eine unwesentliche Teilrückzahlung erforderlich. Der auf Jamestown 30 entfallende Anteil der Rückzahlung beläuft sich auf knapp \$ 1,2 Mio. und wird aus der Fondsliquidität finanziert. An dem Büro- und Geschäftshaus 260 East ist Jamestown 30 mit 47% beteiligt.

Zweitmarkt

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an Jamestown 30 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Nach der Rückzahlung von 20,0% des ursprünglich investierten Eigenkapitals im Juni 2021 wurden im Jahr 2024 insgesamt \$ 802.000 in einer Bandbreite von 28,0% bis 52,5% bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital vermittelt; Transaktionskosten sind hierbei nicht berücksichtigt. Bei Interesse am Jamestown Zweitmarkt können Sie sich an unser Zweitmarkt-Team unter 0221 3098-555 oder per E-Mail an zweitmarkt@jamestown.de wenden. Zu gelisteten Geboten und sich daraus ergebenden Preisen darf Jamestown keine Aussage treffen.

Die nächste turnusgemäße Gesellschafterinformation erhalten Sie voraussichtlich im dritten Quartal 2025.

Mit freundlichen Grüßen
Jamestown US-Immobilien GmbH



Fabian Spindler



Jan Kuhn

Anhang zur Gesellschafterinformation vom 21.02.2025 (Seite 6 – 17)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die in der Gesellschafterinformation vom 14.03.2024 enthaltene Jamestown 30 Fondsprognose und Verkaufshypothese. Diese Werte werden Jamestown im Jahr 2026 und den Folgejahren aktualisieren.

Erläuterungen zur Jamestown 30 Fondsprognose

Die Jamestown 30 Fondsprognose ergibt sich aus den Einnahmen- und Ausgabenprognosen der sieben Investitionsobjekte gemäß den Seiten 11 bis 17. Für den Zeitraum von 2018 bis Juli 2024 ist das bereits erzielte Ergebnis berücksichtigt. Für das Büroobjekt U.S. Steel Tower in Pittsburgh, Pennsylvania sind die Einnahmen und Ausgaben bis zum Verkauf am 06.05.2021 erfasst. Ab August 2024 und für die Folgejahre sind die prognostizierten Barüberschüsse für die Investitionsobjekte auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge und kalkulierter Anschlussvermietungen sowie derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert worden.

Die in der Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 ausführlich dargelegte Gebührenanpassung ist in der Prognose bis 2027 berücksichtigt. Die prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% p.a. für das Jahr 2019, die Ende März 2021 nachgeholt wurde, wird im Jahr 2021 gezeigt. Für 2020 erfolgte aufgrund der pandemiebedingten Auswirkungen auf die Einnahmen des Fonds keine Ausschüttung an die Anleger. Für 2021 und 2022 wurde die prospektgemäße Ausschüttung an die Anleger jeweils im folgenden Jahr ausgezahlt. Für 2023 erfolgte keine Ausschüttung. Für 2024 berücksichtigt die Prognose – wie zu Beginn dieses Schreibens erläutert – keine Ausschüttung an die Anleger. Für 2025 und die Folgejahre wird eine Ausschüttung von 4,0% p.a. bezogen auf das investierte Eigenkapital an die Anleger prognostiziert und jeweils am 30. April des Folgejahres ausgezahlt. Die Anleger erhielten im Juni 2021 bereits 20% ihres ursprünglich investierten Eigenkapitals aus dem Verkauf des Büroobjekts U.S. Steel Tower in Pittsburgh sowie aus überschüssigen Refinanzierungserlösen zurück. Dies

führte ab 01.07.2021 zu einer Anpassung des noch von den Anlegern in Jamestown 30 investierten Eigenkapitals von ursprünglich 100% auf 80%. Diese angepasste Bezugsgröße ist ab diesem Zeitpunkt auch die Basis für die jährliche Vorzugsausschüttung von 4,0%.

Die aktuelle Prognose unterstellt Objektinvestitionen zwischen 2025 und 2027 von rund \$ 14,2 Mio. für wertsteigernde Maßnahmen, Gebäudeinvestitionen und Vermietungsaufwendungen wie Maklergebühren und Ausbaurkosten von Mietflächen. Erweiterungsinvestitionen, die Kosten für den Umbau des Publix-Supermarktes bei dem Shoppingcenter Country Club Plaza und der Ankauf des Kroger-Supermarktes beim Shoppingcenter Parkaire Landing sind in dieser Summe nicht enthalten. Die Summe verteilt sich wie folgt auf die Investitionsobjekte: das Shoppingcenter Sandy Springs (\$ 4,7 Mio.), das Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (\$ 2,7 Mio.), das Shoppingcenter Parkaire Landing (\$ 2,5 Mio.), das Mietwohngebäude The Ellington (\$ 2,1 Mio.), das Shoppingcenter Country Club Plaza (\$ 1,0 Mio.), das Shoppingcenter Doral Commons (\$ 0,8 Mio.), sowie das Büroobjekt Clayton (\$ 0,4 Mio.). Die unterstellten Objektinvestitionen werden in der Fondsprognose aus den Barüberschüssen der Investitionsobjekte und zusätzlichen Fremdmitteln finanziert.

Die zusätzlichen Fremdmittel für die in der Prognose unterstellten Objektinvestitionen sowie die im Folgeabsatz beschriebenen Ankäufe werden in der Fondsprognose in der Zeile „2. Fremdmittelaufnahme/Eigenkapitalrückführung“ auf Fondsebene berücksichtigt. Die Darlehenszinsen werden wie bisher in den Barüberschüssen der jeweiligen Objekte erfasst. Im Dezember 2020 wurde ein Darlehen von \$ 50,0 Mio. für das Mietwohngebäude The Ellington mit fünf Jahren Laufzeit aufgenommen. Hieraus wurde die Jamestown Kreditlinie auf Fondsebene vollständig zurückgezahlt. Für die Shoppingcenter Doral Commons und Sandy Springs wurden im August und September 2021 Darlehen in Höhe von \$ 40,0 Mio. beziehungsweise \$ 50,0 Mio. mit einer Laufzeit von jeweils fünf Jahren abgeschlossen.

Für das Mietwohngebäude The Ellington wurde in den Jahren 2023 und 2024 ein Teil der vertraglich zugesicherten Erhöhung des bestehenden Darlehens von insgesamt \$ 6,6 Mio. zu den bestehenden Konditionen gezogen. Aufgrund des gesunkenen Verkehrswertes ist der ursprünglich geplante Abruf weiterer \$ 3,4 Mio. nicht erfolgt. Im Jahr 2025 wird eine Fremdmittelaufnahme für das Shoppingcenter Parkaire Landing in Höhe von \$ 30,0 Mio. unterstellt. Für das Darlehen wird eine Laufzeit von knapp zweieinhalb Jahren und eine Verzinsung von durchschnittlich 5,65% p.a. angenommen. Ebenfalls 2025 wird für das Shoppingcenter Country Club Plaza eine Fremdmittelaufnahme von zunächst \$ 24,5 Mio. ebenfalls mit einer Laufzeit von gut zweieinhalb Jahren zu einem

Zinssatz von durchschnittlich 5,95% p.a. berücksichtigt. Nach Abschluss der Umbaumaßnahmen soll der Darlehensbetrag um weitere \$ 5,0 Mio. erhöht werden. Für die erforderlichen Anschlussfinanzierungen der bestehenden Darlehen werden Zinssätze zwischen 5,65% und 6,25% p.a. unterstellt.

Die zusätzlichen Ankäufe sowie Kosten für die Repositionierung von Objekten, die zur Erweiterung der bestehenden Fondsimmobilien dienen, sind in der Fondsprognose in Zeile „3. Zusätzliche Ankäufe“ erfasst. Im Dezember 2019 wurde eine dem Büroobjekt Clayton angrenzende Einzelhandels- und Büroimmobilie für \$ 12,4 Mio. angekauft. Im November 2021 wurde eine kleine Nachbarfläche des

Jamestown 30 Fondsprognose (in Tsd. \$)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften¹	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis				
1.1 Shoppingcenter Sandy Springs	1.015	1.805	-310	1.947	20	-2.757	-625	386	1.065	3.395
1.2 Shoppingcenter Doral Commons	2.205	2.144	1.582	1.063	1.579	-110	-682	932	1.206	1.578
1.3 Shoppingcenter Parkaire Landing	2.993	948	972	1.078	2.175	1.979	773	81	1.352	2.086
1.4 Shoppingcenter Country Club Plaza	1.186	1.045	903	1.412	1.543	646	689	-702	-99	245
1.5 Mietwohngebäude The Ellington	5.848	990	-5.211	-628	753	-1.318	-707	-877	769	2.077
1.6 Büroobjekt Clayton ²	2.637	-9.800	-4.334	3.170	7.461	-460	-6.420	36.534	0	0
1.7 Büroobjekt U.S. Steel Tower (Verkauf im Mai 2021)	3.334	3.458	3.566	1.303	0	0	0	0	0	0
1.8 Büro- und Geschäftsgebäude 260 East	1.307	-1.307	-1.208	1.660	954	887	1.199	-249	1.563	1.168
1.9 Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften, gesamt	20.525	-717	-4.040	11.005	14.485	-1.133	-5.773	36.105	5.856	10.549
2. Fremdmittelaufnahme/-rückführung ³	23.000	17.750	9.250	90.000	0	6.550	0	54.500	5.000	0
Eigenkapitalrückführung	0	0	0	-46.528	0	0	0	0	0	0
3. Zusätzliche Ankäufe ⁴	-13.295	-15.191	-284	-5.300	-808	0	0	-8.099	-9.463	-2.366
4. Vergütungen und Kosten auf Fondsebene ⁵	-1.322	-3.302	-3.206	-2.938	-1.895	-1.055	-1.598	-1.500	-1.243	-1.176
5. Barüberschuss zur Verteilung	28.908	-1.460	1.720	46.239	11.782	4.362	-7.371	81.006	150	7.007
6. Barüberschuss an Anleger ⁶	22.093	0	0	43.418	18.301	0	0	18.301	18.301	18.301
7. Liquiditätssaldo	6.815	-1.460	1.720	2.821	-6.519	4.362	-7.371	62.705	-18.151	-11.294
8. Liquiditätsreserve kumuliert, Ende 2017: \$ - 3,9 Mio.	2.945	1.485	3.205	6.026	-493	3.869	-3.502	59.203	41.052	29.758

¹ Der Barüberschuss ergibt sich aus dem Nettomietüberschuss abzgl. Kosten für Vermietung, Instandhaltung, Fremdkapital und Gebühren (Seiten 11 – 17)

² Verkauf im Jahr 2025 unterstellt. Nettoerlöse in Höhe von \$ 40 Mio. im Jahr 2025 enthalten

³ Im Jahr 2018 einschließlich \$ 13,3 Mio., die im Jahr 2017 bei Ankauf des letzten Investitionsobjektes als Restbetrag benötigt wurden. Der aufgelaufene Gesamtbetrag wurde Ende 2020 durch das Darlehen für das Mietwohngebäude The Ellington ersetzt. Im Jahr 2021 sind die abgeschlossenen Darlehen für die Shoppingcenter Doral Commons und Sandy Springs sowie im Jahr 2023 die vertraglich vereinbarte Erhöhung des Darlehens für das Mietwohngebäude The Ellington um \$ 6,6 Mio. berücksichtigt. Von 2025 bis 2027 ist die Aufnahme von Darlehen für Objektinvestitionen für das Shoppingcenter Country Club Plaza (\$ 29,5 Mio.) und das Shoppingcenter Parkaire Landing (\$ 30,0 Mio.) vorgesehen

⁴ Zusätzliche Ankäufe und hiermit verbundene Objektinvestitionen zur Erweiterung der bestehenden Fondsimmobilien

⁵ Einschließlich Vergütungen an KVG und Komplementärin gemäß derzeitiger Gebührenreduktion lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 (Seiten 4 und 5)

⁶ Barüberschuss an Anleger im Jahr 2021 für 2019 (Nachholung) und 2021. Keine Ausschüttung für 2020, 2023 und 2024. Ab Juli 2021 berechnet sich die Ausschüttung auf 80% des ursprünglich investierten Eigenkapitals

Shoppingcenters Country Club Plaza für \$ 4,25 Mio. erworben. Der Ankauf des Kroger-Supermarktes bei dem Shoppingcenter Parkaire Landing für \$ 8,1 Mio. wird im Jahr 2025 unterstellt. Die Baukosten für die

Neuentwicklung des Publix-Supermarktes bei dem Shoppingcenter Country Club Plaza sind mit \$ 11,8 Mio. in den Jahren 2026 und 2027 berücksichtigt.



Erläuterungen zur Jamestown 30

Verkaufshypothese

Jamestown 30 bestand ursprünglich aus acht Investitionsobjekten. Die Minderheitsbeteiligung mit Vorzugstellung an dem Büroobjekt U.S. Steel Tower wurde im Mai 2021 zu dem vertraglich vereinbarten Kaufpreis von \$ 67,9 Mio. vom Mehrheitsgesellschafter übernommen. Darüber hinaus erzielte der Fonds im Jahr 2021 durch den Abschluss von Objektdarlehen bei den Shoppingcentern Doral Commons und Sandy Springs überschüssige Refinanzierungserlöse von \$ 46,5 Mio. Diese wurden zusammen mit den Verkaufserlösen des Büroobjekts U.S. Steel Tower Ende Juni 2021 an die Anleger ausgezahlt und sind in der Verkaufshypothese erfasst.

Die Jamestown 30 Verkaufshypothese zeigt neben den Erlösen aus dem Verkauf des Objekts U.S. Steel Tower die entsprechenden Werte aus den Verkaufshypothesen der verbleibenden Investitionsobjekte gemäß den Seiten 11 bis 17 mit Ausnahme des

Büroobjekts Clayton. Die Jamestown 30 Verkaufshypothese unterstellt für das Büroobjekt Clayton einen vorzeitigen Verkauf im Jahr 2025. Der Nettoerlös für dieses Objekt wird in die Fondsliquidität eingebracht. Für die übrigen sechs Investitionsobjekte wird zur vereinfachten Darstellung unterstellt, dass diese zum gleichen Zeitpunkt, Ende des Jahres 2027, 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 Investitionsobjekts im Jahr 2028. Für das Büroobjekt Clayton orientiert sich der angenommene Verkaufspreis an der letzten Objektbewertung zum 31.12.2024. Die zum Verkaufszeitpunkt für Anschlussvermietungen unterstellten Vermietungsaufwendungen werden bei den einzelnen Investitionsobjekten in der Verkaufshypothese

Jamestown 30 – Verkaufshypothese Ende 2027 – PROGNOSE (alle Beträge in Tsd. \$)

Verkauf gemäß Prognose des jeweiligen Investitionsobjektes	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30			
Shoppingcenter Sandy Springs	52.446	60.984	71.073
Shoppingcenter Doral Commons	24.928	30.339	36.734
Shoppingcenter Parkaire Landing	36.362	41.892	48.427
Shoppingcenter Country Club Plaza	18.936	22.972	27.742
Mietwohngebäude The Ellington	35.953	43.997	53.573
Büroobjekt Clayton ¹	0	0	0
Büro- und Geschäftsgebäude 260 East	17.005	20.061	23.552
Büroobjekt U.S. Steel Tower (ausgezahlt 2021)	67.850	67.850	67.850
Finanzierungserlös Doral Commons und Sandy Springs (ausgezahlt 2021)	46.528	46.528	46.528
Fondsliquidität im Jahr 2027	29.758	29.758	29.758
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30, gesamt	329.766	364.381	405.237
Nachholung vertragsgemäßer Gebühren lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019	0	0	0
Nettoerlös Komplementärin ²	0	0	0
Nettoerlös Anleger	329.766	364.381	405.237
Ursprünglich investiertes Eigenkapital	571.892	571.892	571.892
Nettoerlös auf das ursprünglich investierte Eigenkapital	58%	64%	71%

¹ Verkauf im Jahr 2025 unterstellt. Nettoerlöse in Höhe von \$ 40,0 Mio. sind in der Fondsprognose im Jahr 2025 berücksichtigt (siehe 1.6)

² Die Anleger erhalten bevorrechtigt und kumulativ eine Ausschüttung von 4% p.a. über die Haltedauer und 110% vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Hiernach werden die vertragsgemäßen Gebühren nachgeholt. Der darüber hinausgehende Nettoerlös zur Verteilung steht zu 33,33% der Komplementärin und zu 66,67% den Anlegern zu (detaillierte Darstellung siehe Artikel 7. der Anlagebedingungen).

vom Bruttoverkaufspreis abgezogen. Nach Abzug von Verkaufsnebenkosten und Fremdmitteln ergibt sich der Nettoerlös für Jamestown 30.

Für die Investitionsobjekte werden in drei Verkaufsvarianten die Auswirkungen verschiedener Verkaufsmultiplikatoren im Jahr 2027 simuliert. Für das Shoppingcenter Parkaire Landing wurde der Verkaufsmultiplikator gegenüber der Gesellschafterinformation vom 14.03.2024 aufgrund des Ankaufs des Kroger-Supermarktes von 16,00 auf 16,67 erhöht. Aufgrund des weiterhin angespannten Büroimmobilienmarkts bleibt der Multiplikator des Büro- und Geschäftshauses 260 East unverändert bei 13,33. Die Verkaufsmultiplikatoren der übrigen Fondsobjekte bleiben

ebenfalls unverändert, für die Shoppingcenter bei 16,67 und für das Mietwohngebäude The Ellington bei 17,39.

Insgesamt führen diese Annahmen auf Fondsebene bei einem Verkauf der Investitionsobjekte bis Ende 2027 in der mittleren Variante zu einem prognostizierten Rückfluss an die Anleger vor Steuern von 64%, bezogen auf das ursprünglich investierte Fondseigenkapital von \$ 571,892 Mio. Je nach der tatsächlichen Entwicklung hinsichtlich Nettomietüberschusses und Multiplikatoren zum Verkaufszeitpunkt können die tatsächlichen Abweichungen des Nettoverkaufserlöses für die Anleger auch über die gezeigte Bandbreite von 58% und 71% hinausgehen.



Einnahmen- und Ausgabenprognose Shoppingcenter Sandy Springs

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis					
1.1 Basismieteinnahmen	940	5.077	5.390	5.519	5.538	5.614	6.358	7.415	7.476	7.695	7.946
1.2 Mietausfall/Leerstand ¹	0	-90	-117	247	5	-11	-417	-1.136	-444	-459	-463
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	362	1.780	1.607	1.637	1.687	2.094	1.887	1.875	2.267	2.366	2.458
Einnahmen gesamt	1.302	6.767	6.880	7.403	7.230	7.697	7.828	8.154	9.299	9.602	9.941
2. Betriebskosten/Grundsteuer	-401	-2.803	-2.349	-2.563	-2.582	-2.911	-2.831	-2.721	-2.836	-2.918	-3.004
3. Nettomietüberschuss	901	3.964	4.531	4.840	4.648	4.786	4.997	5.433	6.463	6.684	6.937
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	234	-1.577	-4.202	-1.361	-1.516	-3.687	-2.128	-1.929	-2.051	-766	0
5. Fremdmittelzinsen ²	0	0	0	-974	-2.654	-3.387	-3.052	-2.691	-2.932	-2.120	0
6. Asset Managementvergütung ³	-120	-582	-639	-558	-458	-469	-442	-427	-415	-403	0
7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.015	1.805	-310	1.947	20	-2.757	-625	386	1.065	3.395	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 8,49% der Basismieteinnahmen

² Ab 2021 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Darlehens in Höhe von \$ 50 Mio.; berücksichtigt insgesamt \$ 3,8 Mio. Abschlussgebühren für die Aufnahme des Darlehens im Jahr 2021 und die Anschlussfinanzierung im Jahr 2026

³ Gemäß derzeitiger Gebührenreduktion lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 (Seiten 4 und 5)

Verkaufshypothese Shoppingcenter Sandy Springs am Ende des Jahres 2027 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	6.937	6.937	6.937
Verkauf zum Multiplikator	15,38	16,67	18,18
Bruttoverkaufspreis	106.715	115.608	126.118
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,0%)	-4.269	-4.624	-5.045
abzgl. Fremdmittel	-50.000	-50.000	-50.000
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	52.446	60.984	71.073



Die Besucherzahlen des Shoppingcenters sind in den vergangenen Monaten mit rund 10% deutlich gestiegen.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Shoppingcenter Doral Commons

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis					
1.1 Basismieteinnahmen	3.368	3.452	3.389	3.335	3.798	3.628	3.796	4.173	4.319	4.441	4.531
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-223	-5	-310	114	-42	-162	-194	-300	-267	-214	-230
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	984	1.266	1.013	1.441	1.463	1.719	1.703	1.682	1.811	1.943	2.014
Einnahmen gesamt	4.129	4.713	4.092	4.890	5.219	5.185	5.305	5.555	5.863	6.170	6.315
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.327	-1.688	-1.741	-1.628	-1.729	-1.856	-1.888	-1.860	-1.892	-1.948	-1.910
3. Nettomietüberschuss	2.802	3.025	2.351	3.262	3.490	3.329	3.417	3.695	3.971	4.222	4.405
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-134	-430	-340	-553	-332	-459	-1.103	-336	-298	-174	0
5. Fremdmittelzinsen ²	0	0	0	-1.306	-1.341	-2.740	-2.771	-2.209	-2.256	-2.268	0
6. Asset Managementvergütung ³	-463	-451	-429	-340	-238	-240	-225	-218	-211	-202	0
7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.205	2.144	1.582	1.063	1.579	-110	-682	932	1.206	1.578	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 5,83% der Basismieteinnahmen

² Ab 2021 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Darlehens in Höhe von \$ 40 Mio.; berücksichtigt insgesamt \$ 1,2 Mio. Abschlussgebühren für die Aufnahme des Darlehens im Jahr 2021 und die Anschlussfinanzierung im Jahr 2026

³ Gemäß derzeitiger Gebührenreduktion lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 (Seiten 4 und 5)

Verkaufshypothese Shoppingcenter Doral Commons am Ende des Jahres 2027 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	4.405	4.405	4.405
Verkauf zum Multiplikator	15,38	16,67	18,18
Bruttoverkaufspreis	67.775	73.423	80.098
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,2%)	-2.847	-3.084	-3.364
abzgl. Fremdmittel	-40.000	-40.000	-40.000
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	24.928	30.339	36.734



Die Anzahl der Besucher konnten gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Shoppingcenter Parkaire Landing

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis					
1.1 Basismieteinnahmen	2.596	2.620	2.754	2.910	3.294	3.124	3.205	4.161	4.564	4.727	4.857
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	-60	-376	-3	-5	-20	-155	-541	-405	-375	-347
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	936	822	872	1.092	1.142	1.350	1.173	1.368	1.662	1.739	1.807
Einnahmen gesamt	3.532	3.382	3.250	3.999	4.431	4.454	4.223	4.988	5.821	6.091	6.317
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.144	-1.360	-1.404	-1.361	-1.439	-1.597	-1.521	-1.522	-1.725	-1.780	-1.824
3. Nettomietüberschuss	2.388	2.022	1.846	2.638	2.992	2.857	2.702	3.466	4.096	4.311	4.493
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	879	-816	-599	-1.237	-439	-485	-1.559	-1.483	-733	-238	0
5. Fremdmittelzinsen ²	0	0	0	0	0	0	0	-1.563	-1.700	-1.701	0
6. Asset Managementvergütung ³	-274	-258	-275	-323	-378	-393	-370	-339	-311	-286	0
7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.993	948	972	1.078	2.175	1.979	773	81	1.352	2.086	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 8,86% der Basismieteinnahmen

² Ab 2025 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Darlehens in Höhe von insgesamt \$ 30 Mio.; berücksichtigt insgesamt \$ 0,4 Mio. Abschlussgebühren für die Aufnahme des Darlehens im Jahr 2025

³ Gemäß derzeitiger Gebührenreduktion lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 (Seiten 4 und 5)

Verkaufshypothese Shoppingcenter Parkaire Landing am Ende des Jahres 2027 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	4.493	4.493	4.493
Verkauf zum Multiplikator	15,38	16,67	18,18
Bruttoverkaufspreis	69.127	74.887	81.695
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,0%)	-2.765	-2.995	-3.268
abzgl. Fremdmittel	-30.000	-30.000	-30.000
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	36.362	41.892	48.427



Die Vereinbarung über den Ankauf und die Rückvermietung des Kroger-Supermarktes steht unmittelbar vor dem Abschluss.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Shopping Center Country Club Plaza

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis					
1.1 Basismieteinnahmen	1.810	1.845	1.799	1.785	2.131	2.115	2.213	2.122	2.297	3.489	3.873
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	0	-183	76	25	7	-30	-116	-169	-563	-163
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	970	1.026	1.009	1.214	1.136	1.263	1.273	1.307	1.105	1.065	1.299
Einnahmen gesamt	2.781	2.871	2.625	3.075	3.292	3.385	3.456	3.313	3.233	3.991	5.009
2. Betriebskosten/Grundsteuer	-1.233	-1.412	-1.409	-1.285	-1.301	-1.420	-1.573	-1.464	-1.595	-1.657	-1.722
3. Nettomietüberschuss	1.548	1.459	1.216	1.790	1.991	1.965	1.883	1.849	1.638	2.334	3.287
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-121	-196	-122	-152	-180	-1.051	-951	-651	-102	-279	0
5. Fremdmittelzinsen ²	0	0	0	0	0	0	0	-1.689	-1.451	-1.650	0
6. Asset Managementvergütung ³	-241	-218	-191	-226	-268	-268	-243	-211	-184	-160	0
7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.186	1.045	903	1.412	1.543	646	689	-702	-99	245	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 8,68% der Basismieteinnahmen

² Ab 2025 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Darlehens von insg. \$ 29,5 Mio.; berücksichtigt insgesamt \$ 0,5 Mio. Abschlussgebühren für die Aufnahme des Darlehens im Jahr 2025

³ Gemäß derzeitiger Gebührenreduktion lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 (Seiten 4 und 5)

Verkaufshypothese Shoppingcenter Country Club Plaza am Ende des Jahres 2027 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	3.287	3.287	3.287
Verkauf zum Multiplikator	15,38	16,67	18,18
Bruttoverkaufspreis	50.559	54.772	59.752
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,2%)	-2.123	-2.300	-2.510
abzgl. Fremdmittel	-29.500	-29.500	-29.500
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	18.936	22.972	27.742



Der neue Mietvertrag mit der Supermarktkette Publix ist im Januar 2025 unterzeichnet worden.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Mietwohngebäude The Ellington

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis					
1.1 Basismieteinnahmen	6.033	7.210	7.415	7.150	7.684	7.731	7.816	7.774	8.593	9.190	9.498
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-241	-755	-2.005	-1.661	-975	-905	-448	-497	-473	-460	-449
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	514	661	468	568	477	757	697	689	750	774	800
Einnahmen gesamt	6.308	7.116	5.878	6.057	7.186	7.583	8.065	7.966	8.870	9.504	9.849
2. Betriebskosten/Grundsteuer	-2.666	-3.703	-3.495	-3.155	-3.320	-3.421	-3.266	-3.419	-3.509	-3.623	-3.731
3. Nettomietüberschuss	3.642	3.413	2.383	2.902	3.866	4.162	4.799	4.547	5.361	5.881	6.118
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	2.876	-1.710	-4.449	-1.644	-569	-941	-1.213	-1.762	-342	-27	0
5. Fremdmittelzinsen ²	0	0	-2.606	-1.456	-2.094	-4.079	-3.881	-3.291	-3.914	-3.476	0
6. Asset Managementvergütung ³	-670	-713	-539	-430	-450	-460	-412	-371	-336	-301	0
7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	5.848	990	-5.211	-628	753	-1.318	-707	-877	769	2.077	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 5,63% der Basismieteinnahmen

² Ab 2020 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Darlehens in Höhe von \$ 50 Mio.; im Jahr 2023 wurde das Darlehen um \$ 6,6 Mio. zu gleichen Konditionen erhöht; berücksichtigt insgesamt \$ 2,2 Mio. Abschlussgebühren für die Aufnahme des Darlehens im Jahr 2020, die Zinsabsicherung in den Jahren 2022 und 2023 sowie für die Anschlussfinanzierung im Jahr 2026

³ Gemäß derzeitiger Gebührenreduktion lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 (Seiten 4 und 5)

Verkaufshypothese Mietwohngebäude The Ellington am Ende des Jahres 2027 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	6.118	6.118	6.118
Verkauf zum Multiplikator	16,00	17,39	19,05
Bruttoverkaufspreis	97.887	106.399	116.532
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5,5%)	-5.384	-5.852	-6.409
abzgl. Fremdmittel	-56.550	-56.550	-56.550
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	35.953	43.997	53.573



Jamestown erarbeitet derzeit ein neues Strategiekonzept für die Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss des Objekts.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Büroobjekt Clayton

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis					
1.1 Basismieteinnahmen	2.073	8.298	10.999	11.488	11.862	8.634	9.753	21.782	21.933	0	0
1.2 Mietausfall/Leerstand ¹	0	-3.203	-2.626	0	-1	-46	-5.829	-17.494	-17.609	0	0
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	1.702	6.199	6.278	6.985	7.261	4.372	630	1.301	1.360	0	0
Einnahmen gesamt	3.775	11.294	14.651	18.473	19.122	12.960	4.554	5.589	5.684	0	0
2. Betriebskosten/Grundsteuer	-2.354	-9.035	-10.033	-10.786	-10.831	-9.652	-9.216	-8.431	-8.523	0	0
3. Nettomietüberschuss	1.421	2.259	4.618	7.687	8.291	3.308	-4.662	-2.842	-2.839	0	0
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	1.408	-11.424	-8.215	-3.687	-219	-3.421	-1.463	-353	0	0	0
5. Asset Managementvergütung ²	-192	-635	-737	-830	-611	-347	-295	-271	0	0	0
6. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.637	-9.800	-4.334	3.170	7.461	-460	-6.420	-3.466	0	0	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2025, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 73,96% der Basismieteinnahmen

² Gemäß derzeitiger Gebührenreduktion lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 (Seiten 4 und 5)

Verkaufshypothese Büroobjekt Clayton am Ende des Jahres 2025 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Bruttoverkaufspreis	37.771	41.710	46.566
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,1%)	-1.548	-1.710	-1.909
abzgl. Fremdmittel	0	0	0
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	36.223	40.000	44.657



Die Jamestown 30 Fondsprognose sieht einen Verkauf des Büroobjekts Clayton in 2025 vor.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Büro- und Geschäftsgebäude 260 East

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis					
1.1 Basismieteinnahmen	6.257	6.652	8.741	9.436	9.778	9.995	10.002	10.197	10.384	10.781	10.996
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	-406	-462	-24	6	0	-100	-171	-153	-94	-97
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	592	503	937	999	1.417	1.418	1.589	1.656	1.722	1.796	1.871
Einnahmen gesamt	6.849	6.749	9.216	10.411	11.201	11.413	11.491	11.682	11.953	12.483	12.770
2. Betriebskosten/Grundsteuer	-3.025	-3.011	-3.512	-3.405	-3.930	-3.904	-4.146	-4.217	-4.299	-4.387	-4.382
3. Nettomietüberschuss	3.824	3.738	5.704	7.006	7.271	7.509	7.345	7.465	7.654	8.096	8.388
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-2.074	-3.291	-5.054	-268	-2.042	-2.488	-1.710	-863	-266	-1.546	0
5. Fremdmittelzinsen ²	-2.511	-2.775	-2.760	-2.776	-2.782	-2.789	-2.812	-6.857	-3.787	-3.789	0
6. Barüberschuss Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (100%)	-761	-2.328	-2.110	3.962	2.447	2.232	2.823	-255	3.601	2.761	0
7. 47% Anteil Jamestown 30	-358	-1.094	-992	1.862	1.160	1.049	1.326	-120	1.692	1.297	0
8. Entname Reservekonto/Rücklagen	1.788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ³	-123	-213	-216	-202	-196	-162	-127	-129	-129	-129	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.307	-1.307	-1.208	1.660	954	887	1.199	-249	1.563	1.168	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 1,25% der Basismieteinnahmen

² Für den Ankauf wurden \$ 63,7 Mio. Fremdmittel aufgenommen. Von den Fremdmittelbeträgen entfallen 47% auf Jamestown 30

³ Gemäß derzeitiger Gebührenreduktion lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 (Seiten 4 und 5)

Verkaufshypothese Büro- und Geschäftsgebäude 260 East am Ende des Jahres 2027 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2024	8.388	8.388	8.388
Verkauf zum Multiplikator	12,50	13,33	14,29
Bruttoverkaufspreis	104.846	111.836	119.824
abzgl. Verkaufsnebenkosten (7,0%)	-7.339	-7.829	-8.388
abzgl. Fremdmittel	-61.325	-61.325	-61.325
Nettoerlös Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (100%)	36.182	42.682	50.111
Nettoerlös Anteil Jamestown 30 (47%)	17.005	20.061	23.552
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	17.005	20.061	23.552



Das Büro- und Geschäftsgebäude ist derzeit vollvermietet. Bis zum Jahr 2029 laufen keine größeren Mietverträge aus.





