

14.03.2024 | T 0221 3098-244

Gesellschafterinformation

Sehr geehrte Damen und Herren,

der US-Immobilienmarkt ist durch den rasanten Anstieg der Zinsen in eine Krise geraten und steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Die Immobilienpreise in den USA sind signifikant zurückgegangen. Die amerikanische Zentralbank hat die Leitzinsen zuletzt im Juli 2023 auf 5,5% angehoben – den höchsten Stand seit 2007. Hohe Zinszahlungen belasten die Ergebnisse vieler Objekte und machen manche Investitionen unrentabel. Anschlussfinanzierungen können aufgrund stark gesunkener Verkehrswerte nicht mehr in gleicher Höhe abgeschlossen werden, teilweise finden Eigentümer überhaupt keine Fremdkapitalgeber mehr. Steht das Kapital für Darlehensrückzahlungen nicht zur Verfügung, kann dies dazu führen, dass die Bank das Objekt übernimmt und die Eigentümer ihr investiertes Kapital verlieren.

Das Transaktionsvolumen hat sich im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr mehr als halbiert. Eigentümer verschieben geplante Verkäufe, sofern diese nicht zwingend erforderlich sind, da sie mittelfristig wieder steigende Preise erwarten. Aus Bewirtschaftungssicht steht vor allem der US-amerikanische Büromarkt nach wie vor stark unter Druck. In vielen amerikanischen Metropolen ist das Angebot an

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 bis 2027 (erwartet) ¹	12,8%
Ausschüttungen gesamt	27,6%
Verkaufs- und Finanzierungserlöse 2021 (geleistet, Auszahlung 06/2021)	20,0%
Prognostizierte Verkaufsrückflüsse 2027	40,4%
Gesamtrückfluss²	88,0%

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

² zzgl. geleisteter Anfänglicher Ausschüttung

Der Inhalt in Kürze

Ausschüttung für 2023 kann nicht geleistet werden

Ausschüttung von 4% p.a. ab 2024 und Folgejahre gemäß Fondsprognose vorgesehen

Verkaufshypothese Ende 2027 mit Gesamtrückfluss von rund 88% prognostiziert (in einer Bandbreite von 82% bis 95%)

verfügbaren Büroflächen groß. Zusätzlich werden vermehrt Flächen zur Untervermietung angeboten. Mietinteressenten befinden sich daher aktuell in einer sehr guten Verhandlungsposition und Mietvertragsabschlüsse können von den Eigentümern in der Regel nur mit hohen Zugeständnissen an die Mieter erzielt werden.

Stabiler präsentieren sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmendaten der USA. Die Arbeitslosenquote ist weiterhin sehr gering und die Konsumausgaben der privaten Haushalte steigen kontinuierlich. Die Inflation ist in den USA seit Sommer 2023 deutlich gesunken, ohne dass es zu einem massiven Rückgang des Wirtschaftswachstums oder gar zu einer Rezession gekommen ist. Vorbehaltlich der weiteren Entwicklung hat die amerikanische Zentralbank zuletzt erste Zinssenkungen in Aussicht gestellt. Sollte sich das Zinsniveau in den kommenden Monaten weiter stabilisieren, dürfte auch die Dynamik am Transaktionsmarkt wieder zunehmen und insgesamt zu mehr Stabilität auf dem US-Immobilienmarkt führen.

Auswirkungen auf Jamestown 30

Die letzte Fondsprognose für Jamestown 30 vom 23.02.2023 hat die prospektgemäße Ausschüttung von jährlich 4% p.a. bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag für 2023 und die Folgejahre unterstellt. Wie oben beschrieben, hat sich

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: entfällt
	für 2021-2022: prospektgemäß 4,0% p.a.

Immobilieninvestitionen (Stand: 31.12.2023, Angaben in Tsd. \$):

Investitionsobjekt	Vermietungs- flächen 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 7,05% 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 5,21% 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

das Marktumfeld seitdem jedoch weiter deutlich verschlechtert. Die Ausschüttung für 2023 kann daher entgegen der letzten Prognose nicht ausbezahlt werden. Hintergrund ist, dass der auf Fondsebene zur Ausschüttung an die Anleger verfügbare Barüberschuss zur Verteilung im Jahr 2023 nur noch \$ 3,1 Mio. beträgt und damit um \$ 26,6 Mio. unter der Prognose des Vorjahres liegt. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem zuvor unterstellten Verkauf des Büroobjekts 260 East, der in der Vorjahresprognose mit \$ 22,2 Mio. in die Liquiditätsreserve des Fonds eingeflossen ist. Im aktuellen Marktumfeld ist ein Verkauf des Objekts nicht empfehlenswert, da dieser nur mit einem deutlichen Preisabschlag möglich wäre. Die aktuelle Prognose unterstellt daher, dass der Fonds das Objekt bis Ende 2027 hält, der Verkaufserlös ist in der Verkaufshypothese berücksichtigt. Gemäß der im Anhang aufgeführten und aktualisierten Jamestown 30 Fondsprognose ergibt sich für 2024

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%). Zur Erinnerung: Im Juni 2021 erhielten die Anleger bereits 20% ihres ursprünglich investierten Eigenkapitals.

Der Büromarkt im Großraum San Francisco ist von der aktuellen Marktlage besonders schwer betroffen. Für Jamestown 30 ist dies vor allem bei dem Büroobjekt Clayton und der Vermarktung der leerstehenden Büroflächen spürbar. Nach Rückgabe der Flächen durch die Bank of America im Sommer 2023 liegt der Vermietungsstand bei nur noch rund 22%. Es gibt derzeit keine Nachfrage nach großen, zusammenhängenden Büroflächen in diesem Teilmarkt. Umfassende Repositionierungsmaßnahmen oder die Umwandlung

von Flächen in Wohnraum sind weiterhin 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. Jamestown geht daher derzeit davon aus, dass ein vorzeitiger Verkauf dieses Objekts auch im aktuellen Marktumfeld sinnvoller ist, als ein weiteres Halten bis Ende 2027. In der aktuellen Prognose ist ein Verkauf der Immobilie im Jahr 2025 vorgesehen.

Der Verkaufserlös fließt prognosegemäß vollständig in die Liquiditätsreserve von Jamestown 30 ein, um die Liquidität des Fonds zu erhöhen. Hintergrund ist, dass in den nächsten zwei Jahren die vier bestehenden Fremdfinanzierungen auslaufen. Anschlussfinanzierungen können voraussichtlich nur zu wesentlich schlechteren Konditionen und gegebenenfalls in geringerer Höhe abgeschlossen werden. Um in einem solchen Szenario handlungsfähig zu bleiben, sieht die Jamestown 30 Fondsprognose vorsichtshalber den Aufbau eines Liquiditätspolsters vor. Aufgrund der gesunkenen Verkehrswerte des Portfolios fallen die an Jamestown gezahlten Vergütungen geringer aus, was sich zusätzlich positiv auf die Fondsliquidität auswirkt. Seit 2019 verzichtet Jamestown auf knapp die Hälfte der jährlichen Gebühren auf Fondsebene. Erst wenn die Jamestown 30 Anleger die prognostizierte Ausschüttung von 4% p.a. bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital und 110% Eigenkapitalrückfluss bei Liquidation erhalten, werden die nicht gezahlten Gebühren nachgeholt. In der aktualisierten Verkaufshypothese wird zum heutigen Stand ein Nettoerlös vor Steuern von 60% (in einer Bandbreite von 54% bis 68%) statt im Vorjahr 65%, 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%).

Jamestown ist weiterhin von der Qualität des Immobilienportfolios von Jamestown 30 überzeugt und geht davon aus, dass der Fonds von Wertsteigerungen der Immobilien profitieren wird, sobald sich die Märkte wieder positiv entwickeln. Aus Sicht von Jamestown sollte die prognostizierte Fondslaufzeit bis Ende 2027 dem Fonds ausreichend Zeit geben, dass sich die

Marktlage am US-Immobilienmarkt wieder entspannen wird.

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

Shoppingcenter-Portfolio (Anteil: 48%)

Der durchschnittliche Vermietungsstand der vier Shoppingcenter beträgt aktuell 94% (Juni 2023: 95%). Im Jahr 2023 wurden Mietverträge über insgesamt 5.600 qm (7% der Gesamtfläche) mit bestehenden Mietern verlängert oder neu abgeschlossen. Die weiterhin hohe Vermietungsquote und -aktivität zeigt, dass die Shoppingcenter bisher sehr gut durch die Krise gekommen sind und sich als wertbeständig erwiesen haben. Erfreulich ist auch, dass der Fonds von den steigenden Umsätzen der Supermarktketten in Form von Umsatzbeteiligungen profitiert.

Bei dem Shoppingcenter Parkaire Landing konnten die Gespräche über den Ankauf des Kroger-Supermarktes auf dem Grundstück des Shoppingcenters wieder aufgenommen werden und Jamestown steht in finalen Vertragsverhandlungen mit dem Supermarktbetreiber. Zur Erinnerung: Es ist vorgesehen, den Kroger-Supermarkt zu erwerben und anschließend an Kroger, basierend auf einer Erbpacht, zu vermieten. Der Vertrag mit der Supermarktkette sieht darüber hinaus eine Erweiterung der Flächen in eine angrenzende, derzeit leerstehende Mietfläche sowie die Errichtung einer Tankstelle auf einer ungenutzten Fläche des Parkplatzes vor. Aktuell werden die hierfür benötigten Genehmigungen eingeholt. Jamestown geht davon aus, den Kaufvertrag im zweiten Halbjahr 2024 unterzeichnen zu können. In der Prognose sind der neue Mietbeginn des Kroger-Supermarktes für 2025 und die Eröffnung der Tankstelle für Anfang 2026 berücksichtigt. Die benötigten Mittel für den Ankauf von \$ 12,9 Mio. werden prognosegemäß über ein Bankdarlehen vollständig finanziert. Die Aufnahme des Darlehens von \$ 32,9 Mio. ist zeitgleich mit dem Vertragsabschluss mit Kroger vorgesehen. Die verbleibenden Finanzierungserlöse von \$ 20,0 Mio. fließen in die Fondsliquidität ein. Das Shoppingcenter Country Club Plaza ist derzeit vollvermietet. Der Baubeginn des neuen Publix-Supermarktes verzögert sich aufgrund langwieriger

Mietvertragsverhandlungen mit der Supermarktkette und wird voraussichtlich im dritten Quartal 2025 erfolgen. Die Fertigstellung ist weiterhin nach 15 Monaten Bauzeit vorgesehen. Die Kosten von insgesamt \$ 11,8 Mio. werden mit Fremdmitteln finanziert und sind in der Fondsprognose berücksichtigt. Ein vorzeitiger Verkauf des Objekts im Jahr 2026, wie in der letzten Prognose berücksichtigt, ist aktuell nicht mehr vorgesehen. Sollten sich nach Fertigstellung des Publix-Umbaus frühzeitig Verkaufschancen ergeben, wird Jamestown diese prüfen. Beim Shoppingcenter Sandy Springs befindet sich das kleinere Neubauprojekt von zwei zusätzlichen Mietflächen auf einer bisher ungenutzten Parkplatzfläche weiterhin in Planung. Vor Baubeginn muss noch die Genehmigung des Hauptmieters Whole Foods eingeholt werden, mit dem sich Jamestown derzeit in Gesprächen befindet. Die Prognose berücksichtigt für die Baukosten des Neubauvorhabens in den Jahren 2024 und 2025 insgesamt \$ 4,8 Mio. Bei dem Shoppingcenter Doral Commons plant Jamestown bisher weniger ausgelastete Parkplatzflächen mit vermietbaren Imbisscontainern und Kiosken auszustatten sowie grüner und fußgängerfreundlicher zu gestalten. Erfreulicherweise stehen sowohl Publix als auch die Stadt Doral den vorläufigen Plänen positiv gegenüber. Derzeit wird an der Ausarbeitung finaler Pläne gearbeitet.

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

Die Vermietungsquote des Mietwohngebäudes The Ellington liegt aktuell bei 94% (Juni 2023: 96%). Für eine Einzelhandelsfläche von rund 250 qm konnte ein neuer Mietvertrag mit dem Betreiber eines äthiopisch-veganen Restaurants abgeschlossen werden. Die Einzelhandelsflächen des Investitionsobjekts sind somit zu 100% vermietet. Für 2024 sind Modernisierungen an den Aufzügen sowie der Heiz- und Lüftungsanlage geplant.

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

Das Objekt ist nach dem Auszug des größten Mieters, der Bank of America im Sommer 2023, derzeit zu rund 22% vermietet (Juni 2023: 20%). Wie zu Beginn dieser Gesellschafterinformation berichtet, besteht weiterhin keine Nachfrage nach großen,

zusammenhängenden Flächen in diesem Teilmarkt. Die Fondsprognose sieht daher einen Verkauf des Objekts im Jahr 2025 vor. Der angenommene Nettoverkaufspreis von \$ 40,0 Mio. orientiert sich an der letzten Bewertung des Objekts zum 31.12.2023. Die Verkaufserlöse fließen in die Fondsliquidität ein. Jamestown vermarktet die Flächen unabhängig davon weiterhin mit hoher Intensität und prüft fortlaufend mögliche Repositionierungsmaßnahmen.

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

Das Büro- und Geschäftsgebäude ist unverändert zu 100% vermietet. Die Instandhaltungsarbeiten an den Aufzügen sollen plangemäß im Jahr 2024 abgeschlossen werden. Bis 2029 laufen keine größeren Büromietverträge aus. An dem Büro- und Geschäftshaus 260 East ist Jamestown 30 mit 47% beteiligt.

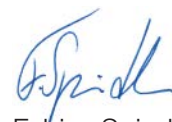
Zweitmarkt

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an Jamestown 30 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Nach der Rückzahlung von 20% des ursprünglich investierten Eigenkapitals im Juni 2021 wurden im Jahr 2023 insgesamt \$ 800.000 in einer Bandbreite von rund 36% 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 Gesellschafterinformation erhalten Sie im dritten Quartal 2024.

Mit freundlichen Grüßen

Jamestown US-Immobilien GmbH



Fabian Spindler



Jan Kuhn

Anhang zur Gesellschafterinformation vom 14.03.2024 (Seite 5-15)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die in der Gesellschafterinformation vom 23.02.2023 enthaltene Jamestown 30 Fondsprognose und Verkaufshypothese. Diese Werte werden Jamestown im Jahr 2025 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 9 bis 15. Für den Zeitraum von 2018 bis Juli 2023 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 2023 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% 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 2022 wurde die prospektgemäße Ausschüttung an die Anleger

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					
1.1 Shoppingcenter Sandy Springs	1.015	1.805	-310	1.947	20	-1.561	-4.134	3.181	1.472	3.083
1.2 Shoppingcenter Doral Commons	2.205	2.144	1.582	1.063	1.579	-246	-733	1.129	1.034	1.324
1.3 Shoppingcenter Parkaire Landing	2.993	948	972	1.078	2.175	1.746	-941	1.286	1.977	2.107
1.4 Shoppingcenter Country Club Plaza	1.186	1.045	903	1.412	1.543	494	-470	-212	-842	234
1.5 Mietwohngebäude The Ellington	5.848	990	-5.211	-628	753	-1.615	-645	690	715	1.824
1.6 Büroobjekt Clayton ²	2.637	-9.800	-4.334	3.170	7.461	-1.599	-9.727	40.000	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	524	1.570	1.318	1.531	1.649
1.9 Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft, gesamt	20.525	-717	-4.040	11.005	14.485	-2.257	-15.080	47.392	5.887	10.221
2. Fremdmittelaufnahme ³	23.000	17.750	9.250	90.000	0	6.550	58.353	1.269	4.958	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	-15.001	-5.582	-9.306	0
4. Vergütungen und Kosten auf Fondsebene ⁵	-1.322	-3.302	-3.206	-2.938	-1.895	-1.198	-1.634	-1.365	-1.295	-1.234
5. Barüberschuss zur Verteilung	28.908	-1.460	1.720	46.239	11.782	3.095	26.638	41.714	244	8.987
6. Barüberschuss an Anleger ⁶	22.093	0	0	43.418	18.301	0	18.301	18.301	18.301	18.301
7. Liquiditätssaldo	6.815	-1.460	1.720	2.821	-6.519	3.095	8.337	23.413	-18.057	-9.314
8. Liquiditätsreserve kumuliert, Ende 2017: \$ - 3,9 Mio.	2.945	1.485	3.205	6.026	-493	2.602	10.939	34.352	16.295	6.981

¹ Der Barüberschuss ergibt sich aus dem Nettomietüberschuss abzgl. Kosten für Vermietung, Instandhaltung, Fremdkapital und Gebühren (Seite 9-15)

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 in den Jahren 2023 und 2024 die vertraglich vereinbarte Erhöhung des Darlehens für das Mietwohngebäude The Ellington berücksichtigt. Von 2024 bis 2025 ist die Aufnahme von Darlehen für Objektinvestitionen für das Shoppingcenter Country Club Plaza (\$ 28,2 Mio.) und das Shoppingcenter Parkaire Landing (\$ 32,9 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 in 2021 für 2019 (Nachholung) und 2021. Keine Ausschüttung für 2020 und 2023. Ab Juli 2021 berechnet sich die Ausschüttung auf 80% des ursprünglich investierten Eigenkapitals

im Jahr 2023 ausgezahlt. Für 2023 berücksichtigt die Prognose – wie zu Beginn dieses Schreibens erläutert – keine Ausschüttung an die Anleger. Für 2024 und die Folgejahre wird eine Ausschüttung von 4% 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%.

Die aktuelle Prognose unterstellt Objektinvestitionen zwischen 2024 und 2027 von rund \$ 24,9 Mio. für wertsteigernde Maßnahmen, Gebäudeinvestitionen und Vermietungsaufwendungen wie Maklergebühren und Ausbaurkosten von Mietflächen. Erweiterungsinvestitionen sowie die Kosten für den Umbau des Publix-Supermarkets bei dem Shoppingcenter Country Club Plaza sind in dieser Summe nicht enthalten. Diese Mittel entfallen auf die Investitionsobjekte wie folgt: das Shoppingcenter Sandy Springs (\$ 9,0 Mio.), das Shoppingcenter Parkaire Landing (\$ 3,5 Mio.), das Büroobjekt Clayton (\$ 4,7 Mio.), das Mietwohngebäude The Ellington (\$ 2,7 Mio.), das Shoppingcenter Country Club Plaza (\$ 1,9 Mio.), das Shoppingcenter Doral Commons (\$ 1,7 Mio.), sowie das Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (\$ 1,4 Mio.). Die unterstellten Objektinvestitionen werden in der Fondsprognose aus den Barüberschüssen der Investitionsobjekte und insbesondere zusätzlichen Fremdmitteln finanziert.

Diese 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 wird in den Jahren 2023 und 2024 die vertraglich zugesicherte Erhöhung des bestehenden Darlehens von insgesamt \$ 10,0 Mio. zu den bestehenden Konditionen gezeigt. Im Jahr 2024 wird eine Fremdmittelaufnahme für das Shoppingcenter Parkaire Landing in Höhe von \$ 32,9 Mio. unterstellt. Für das Darlehen wird eine Laufzeit von zweieinhalb Jahren und eine Verzinsung von 6,25% p.a. angenommen. Ab 2024 bis 2026 wird für das Shoppingcenter Country Club Plaza eine Fremdmittelaufnahme von insgesamt \$ 28,2 Mio. mit einer Laufzeit von drei Jahren zu einem variablen Zinssatz von durchschnittlich 6,45% p.a. berücksichtigt. Für die Anschlussfinanzierungen wird ein Zinssatz von jeweils 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 Shoppingcenters Country Club Plaza für \$ 4,25 Mio. erworben. Der Ankauf des Kroger-Supermarktes bei dem Shoppingcenter Parkaire Landing für \$ 13,2 Mio. wird im Jahr 2024 unterstellt. Für das Neubauprojekt bei dem Shoppingcenter Sandy Springs sind die Baukosten von insgesamt \$ 4,8 Mio. in den Jahren 2024 und 2025 berücksichtigt. Der Neubau des Publix-Supermarktes bei dem Shoppingcenter Country Club Plaza ist mit \$ 11,8 Mio. in den Jahren 2025 und 2026 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 9 bis 15 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 31.12.2023. Die zum Verkaufszeitpunkt für Anschlussvermietungen unterstellten Vermietungsaufwendungen werden bei den einzelnen Investitionsobjekten in der Verkaufshypothese vom Bruttoverkaufspreis abgezogen.

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	61.138	70.400	81.345
Shoppingcenter Doral Commons	24.886	30.293	36.684
Shoppingcenter Parkaire Landing	35.028	40.463	46.842
Shoppingcenter Country Club Plaza	19.720	23.715	28.437
Mietwohngebäude The Ellington	32.459	40.499	50.070
Büroobjekt Clayton ¹	0	0	0
Büro- und Geschäftsgebäude 260 East	15.551	18.584	22.050
Büroobjekt U.S. Steel Tower (ausgezahlt in 2021)	67.850	67.850	67.850
Finanzierungserlös Doral Commons und Sandy Springs (ausgezahlt in 2021)	46.528	46.528	46.528
Fondsliquidität im Jahr 2027	6.981	6.981	6.981
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30, gesamt	310.141	345.313	386.787
Nachholung vertragsgemäßer Gebühren lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019	0	0	0
Nettoerlös Komplementärin ²	0	0	0
Nettoerlös Anleger	310.141	345.313	386.787
Ursprünglich investiertes Eigenkapital	571.892	571.892	571.892
Nettoerlös auf das ursprünglich investierte Eigenkapital	54%	60%	68%

¹ Verkauf im Jahr 2025 unterstellt. Nettoerlöse in Höhe von \$ 40 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)

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 23.02.2023 von 14,29 auf 16,00 angepasst, um die positiven Auswirkungen des Ankaufs des Kroger-Supermarktes auf das Gesamtobjekt zu reflektieren. Aufgrund des angespannten Büroimmobilienmarkts wurde der Multiplikator des Büro- und Geschäftshauses 260 East von 16,00 auf 13,33 angepasst. Die Verkaufsmultiplikatoren der übrigen

Fondsobjekte bleiben 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 60%, 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 54% und 68% 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						
1.1 Basismieteinnahmen	940	5.077	5.390	5.519	5.538	6.295	7.236	7.494	8.148	8.333	8.619
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	-90	-117	247	5	-739	-963	-359	-379	-445	-514
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	362	1.780	1.607	1.637	1.687	2.018	1.861	2.232	2.318	2.380	2.451
Einnahmen gesamt	1.302	6.767	6.880	7.403	7.230	7.574	8.134	9.367	10.087	10.268	10.556
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-401	-2.803	-2.349	-2.563	-2.582	-2.910	-2.679	-2.773	-2.865	-2.946	-3.031
3. Nettomietüberschuss	901	3.964	4.531	4.840	4.648	4.664	5.455	6.594	7.222	7.322	7.525
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	234	-1.577	-4.202	-1.361	-1.516	-2.055	-5.729	-495	-2.128	-614	0
5. Fremdmittelzinsen ²	0	0	0	-974	-2.654	-3.703	-3.410	-2.466	-3.168	-3.168	0
6. Asset Managementvergütung ³	-120	-582	-639	-558	-458	-467	-450	-452	-454	-457	0
7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.015	1.805	-310	1.947	20	-1.561	-4.134	3.181	1.472	3.083	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 6,88% der Basismieteinnahmen

² Ab 2021 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Hypothekendarlehens in Höhe von \$ 50 Mio.; berücksichtigt insgesamt \$ 3,9 Mio. Abschlussgebühren für die Aufnahme des Darlehens im Jahr 2021 und die Anschlussfinanzierung im Jahr 2025

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. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	7.525	7.525	7.525
Verkauf zum Multiplikator	15,38	16,67	18,18
Bruttoverkaufspreis	115.769	125.416	136.818
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,0%)	-4.631	-5.017	-5.473
abzgl. Fremdmittel	-50.000	-50.000	-50.000
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	61.138	70.400	81.345



Im Sommer 2023 erreichte der Kinometer des Objekts um rund 66% höhere Einnahmen als im Jahr zuvor

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						
1.1 Basismieteinnahmen	3.368	3.452	3.389	3.335	3.798	3.919	4.165	4.192	4.347	4.480	4.588
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-223	-5	-310	114	-42	-485	-548	-207	-262	-232	-236
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	984	1.266	1.013	1.441	1.463	1.608	1.617	1.852	1.922	2.040	2.128
Einnahmen gesamt	4.129	4.713	4.092	4.890	5.219	5.042	5.234	5.837	6.007	6.288	6.480
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.327	-1.688	-1.741	-1.628	-1.729	-1.753	-1.871	-1.907	-1.962	-2.019	-2.078
3. Nettomietüberschuss	2.802	3.025	2.351	3.262	3.490	3.289	3.363	3.930	4.045	4.269	4.402
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-134	-430	-340	-553	-332	-554	-1.094	-166	-275	-208	0
5. Fremdmittelzinsen ²	0	0	0	-1.306	-1.341	-2.742	-2.775	-2.418	-2.528	-2.535	0
6. Asset Managementvergütung ³	-463	-451	-429	-340	-238	-239	-227	-217	-208	-202	0
7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.205	2.144	1.582	1.063	1.579	-246	-733	1.129	1.034	1.324	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 7,27% der Basismieteinnahmen

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	4.402	4.402	4.402
Verkauf zum Multiplikator	15,38	16,67	18,18
Bruttoverkaufspreis	67.731	73.375	80.046
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,2%)	-2.845	-3.082	-3.362
abzgl. Fremdmittel	-40.000	-40.000	-40.000
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	24.886	30.293	36.684



Jamestown plant, bisher weniger ausgelastete Parkplatzzflächen grüner und fußgängerfreundlicher zu gestalten

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						
1.1 Basismieteinnahmen	2.596	2.620	2.754	2.910	3.294	3.261	3.895	4.572	4.951	5.068	5.203
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	-60	-376	-3	-5	-211	-554	-403	-359	-382	-359
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	936	822	872	1.092	1.142	1.094	1.409	1.492	1.595	1.641	1.704
Einnahmen gesamt	3.532	3.382	3.250	3.999	4.431	4.144	4.750	5.661	6.187	6.327	6.548
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.144	-1.360	-1.404	-1.361	-1.439	-1.484	-1.429	-1.611	-1.668	-1.718	-1.771
3. Nettomietüberschuss	2.388	2.022	1.846	2.638	2.992	2.660	3.321	4.050	4.519	4.609	4.777
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	879	-816	-599	-1.237	-439	-523	-2.683	-340	-238	-227	0
5. Fremdmittelzinsen ²	0	0	0	0	0	0	-1.209	-2.089	-2.000	-1.998	0
6. Asset Managementvergütung ³	-274	-258	-275	-323	-378	-391	-370	-335	-304	-277	0
7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.993	948	972	1.078	2.175	1.746	-941	1.286	1.977	2.107	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 9,19% der Basismieteinnahmen

² Ab 2024 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Darlehens in Höhe von insgesamt \$ 32,9 Mio; berücksichtigt insgesamt \$ 0,4 Mio. Abschlussgebühren für die Aufnahme des Darlehens im Jahr 2024

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. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	4.777	4.777	4.777
Verkauf zum Multiplikator	14,81	16,00	17,39
Bruttoverkaufspreis	70.762	76.423	83.068
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4%)	-2.830	-3.057	-3.323
abzgl. Fremdmittel	-32.903	-32.903	-32.903
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	35.029	40.463	46.842



Jamestown steht in finalen Vertragsverhandlungen über den Ankauf des Kroger-Supermarktes mit anschließender Rückvermietung der Mietflächen an die Supermarktkette

Einnahmen- und Ausgabenprognose Shoppingcenter 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						
1.1 Basismieteinnahmen	1.810	1.845	1.799	1.785	2.131	2.170	2.169	2.197	3.105	3.831	3.872
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	0	-183	76	25	-92	-109	-352	-1.235	-336	-152
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	970	1.026	1.009	1.214	1.136	1.161	1.344	1.253	917	1.178	1.299
Einnahmen gesamt	2.781	2.871	2.625	3.075	3.292	3.239	3.404	3.098	2.787	4.673	5.019
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.233	-1.412	-1.409	-1.285	-1.301	-1.413	-1.521	-1.493	-1.628	-1.712	-1.765
3. Nettomietüberschuss	1.548	1.459	1.216	1.790	1.991	1.826	1.883	1.605	1.159	2.961	3.254
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-121	-196	-122	-152	-180	-1.063	-860	-144	-162	-777	0
5. Fremdmittelzinsen ²	0	0	0	0	0	0	-1.249	-1.459	-1.651	-1.785	0
6. Asset Managementvergütung ³	-241	-218	-191	-226	-268	-269	-244	-214	-188	-165	0
7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.186	1.045	903	1.412	1.543	494	-470	-212	-842	234	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 17,98% der Basismieteinnahmen

² Ab 2024 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Darlehens in Höhe von \$ 28,2 Mio. berücksichtigt; insgesamt \$ 0,7 Mio. Abschlussgebühren für die Aufnahme des Darlehens in 2024

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. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	3.254	3.254	3.254
Verkauf zum Multiplikator	15,38	16,67	18,18
Bruttoverkaufspreis	50.049	54.219	59.148
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,2%)	-2.102	-2.277	-2.484
abzgl. Fremdmittel	-28.227	-28.227	-28.227
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	19.720	23.715	28.437



Das Shoppingcenter Country Club Plaza ist derzeit vollvermietet

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						
1.1 Basismieteinnahmen	6.033	7.210	7.415	7.150	7.684	7.739	8.167	8.309	8.787	9.077	9.344
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-241	-755	-2.005	-1.661	-975	-784	-571	-388	-399	-408	-424
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	514	661	468	568	477	705	753	775	796	829	850
Einnahmen gesamt	6.308	7.116	5.878	6.057	7.186	7.660	8.349	8.696	9.184	9.498	9.770
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-2.666	-3.703	-3.495	-3.155	-3.320	-3.265	-3.331	-3.305	-3.411	-3.546	-3.651
3. Nettomietüberschuss	3.642	3.413	2.383	2.902	3.866	4.395	5.018	5.391	5.773	5.952	6.119
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	2.876	-1.710	-4.449	-1.644	-569	-941	-1.440	-1.019	-242	-44	0
5. Fremdmittelzinsen ²	0	0	-2.606	-1.456	-2.094	-4.610	-3.814	-3.322	-4.497	-3.802	0
6. Asset Managementvergütung ³	-670	-713	-539	-430	-450	-459	-409	-360	-319	-282	0
7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	5.848	990	-5.211	-628	753	-1.615	-645	690	715	1.824	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2024 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 5,55% der Basismieteinnahmen

² Ab 2020 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Hypothekendarlehens in Höhe von \$ 50 Mio.; in den Jahren 2023 und 2024 wird das Darlehen um \$ 10 Mio. zu gleichen Konditionen erhöht; berücksichtigt insgesamt \$ 2,5 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. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	6.119	6.119	6.119
Verkauf zum Multiplikator	16,00	17,39	19,05
Bruttoverkaufspreis	97.892	106.404	116.538
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5,6%)	-5.433	-5.905	-6.468
abzgl. Fremdmittel	-60.000	-60.000	-60.000
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	32.459	40.499	50.070



Das Objekt begrüßt ein äthiopisch-veganes Restaurant als neuen Einzelhandelsmieter

Einnahmen- und Ausgabenprognose Büroobjekt Clayton

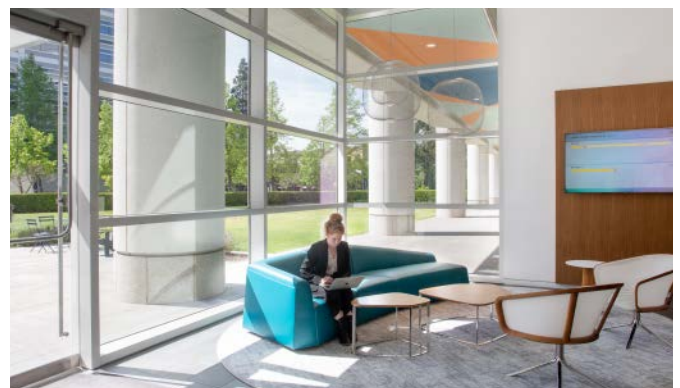
Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis						
1.1 Basismieteinnahmen	2.073	8.298	10.999	11.488	11.862	15.028	19.250	19.339	0	0	0
1.2 Mietausfall/ Leerstand	0	-3.203	-2.626	0	-1	-6.568	-15.573	-15.069	0	0	0
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	1.702	6.199	6.278	6.985	7.261	4.489	943	1.104	0	0	0
Einnahmen gesamt	3.775	11.294	14.651	18.473	19.122	12.949	4.620	5.374	0	0	0
2 Betriebskosten/ Grundsteuer	-2.354	-9.035	-10.033	-10.786	-10.831	-10.161	-9.406	-9.458	0	0	0
3. Nettomietüberschuss	1.421	2.259	4.618	7.687	8.291	2.788	-4.786	-4.084	0	0	0
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	1.408	-11.424	-8.215	-3.687	-219	-4.039	-4.658	0	0	0	0
5. Asset Managementvergütung ¹	-192	-635	-737	-830	-611	-348	-283	0	0	0	0
6. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.637	-9.800	-4.334	3.170	7.461	-1.599	-9.727	0	0	0	0

¹ Gemäß derzeitiger Gebührenreduktion lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 (Seiten 4 und 5)

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Bruttoverkaufspreis	38.788	41.558	44.755
abzgl. Verkaufsnebenkosten (3,75%)	-1.455	-1.558	-1.678
abzgl. Fremdmittel	0	0	0
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	37.333	40.000	43.077



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						
1.1 Basismieteinnahmen	6.257	6.652	8.741	9.436	9.778	10.007	10.239	10.298	10.526	10.817	11.027
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	-406	-462	-24	6	-100	-311	-211	-370	-379	-229
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	592	503	937	999	1.417	1.439	1.681	1.773	1.836	1.892	1.995
Einnahmen gesamt	6.849	6.749	9.216	10.411	11.201	11.346	11.609	11.860	11.992	12.330	12.793
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-3.025	-3.011	-3.512	-3.405	-3.930	-3.890	-4.185	-4.184	-4.265	-4.352	-4.468
3. Nettomietüberschuss	3.824	3.738	5.704	7.006	7.271	7.456	7.424	7.676	7.727	7.978	8.325
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-2.074	-3.291	-5.054	-268	-2.042	-3.205	-1.027	-44	-171	-174	0
5. Fremdmittelzinsen ²	-2.511	-2.775	-2.760	-2.776	-2.782	-2.791	-2.790	-4.564	-4.037	-4.037	0
6. Barüberschuss Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (100%)	-761	-2.328	-2.110	3.962	2.447	1.460	3.607	3.068	3.519	3.767	0
7. 47% Anteil Jamestown 30	-358	-1.094	-992	1.862	1.150	686	1.696	1.442	1.654	1.771	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	-126	-124	-123	-122	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.307	-1.307	-1.208	1.660	954	524	1.570	1.318	1.531	1.649	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust in 2024 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 3,03% 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. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	8.325	8.325	8.325
Verkauf zum Multiplikator	12,50	13,33	14,29
Bruttoverkaufspreis	104.073	111.012	118.941
abzgl. Verkaufsnebenkosten (7,0%)	-7.285	-7.771	-8.326
abzgl. Fremdmittel	-63.700	-63.700	-63.700
Nettoerlös Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (100%)	33.088	39.541	46.915
Nettoerlös Anteil Jamestown 30 (47%)	15.551	18.584	22.050
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	15.551	18.584	22.050



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

