

25.03.2022 | T 0221 3098-244

Gesellschafterinformation

Der Aufwärtstrend bei der Bewirtschaftung der Fondsimmobilien setzt sich fort. Dies führt dazu, dass sich der Fonds stabilisiert. Die in den einzelnen Investitionsobjekten erzielten Barüberschüsse sowie die Liquiditätsreserve des Fonds werden für die prospektgemäße Ausschüttung 2021 an die Anleger verwandt. Diese beträgt 4% p.a. vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital (ab Juli 2021 auf 80% des ursprünglich investierten Eigenkapitals) ohne Ausgabeaufschlag. Die Ausschüttung wird am 30.04.2022 an die Anleger ausgezahlt. Zur Erinnerung: Im Juni 2021 erhielten die Anleger bereits 20% ihres ursprünglich investierten Eigenkapitals aus dem Verkauf des Büroobjekts U.S. Steel Tower in Pittsburgh sowie aus überschüssigen Refinanzierungserlösen zurück (siehe Gesellschafterinformation vom 17.05.2021). Der durchschnittliche Vermietungsstand für den Fonds liegt aktuell bei 89% (Oktober 2021: 91%).

Die US-Wirtschaft hat im Jahr 2021 mit einem Wachstum von rund 5% eine starke Erholung nach dem pandemiebedingten Einbruch im Vorjahr erzielt. Gleichzeitig sank die Arbeitslosenquote auf unter 4%. Damit hat sie fast wieder den Stand vor Ausbruch der Krise erreicht. Wie in der Eurozone lag die Inflation Ende 2021 mit rund 7% auf einem rekordverdächtigen Niveau. Die US-amerikanische Zentralbank beabsichtigt mehrere Zinserhöhungen. In den meisten Bundesstaaten der USA wurden die Corona-Schutzmaßnahmen vollständig aufgehoben. Gastronomie und Einzelhandel sind grundsätzlich geöffnet und Veranstaltungen finden überwiegend ohne Kapazitätsbeschränkungen statt. Die Firmen holen weiter ihre Angestellten zurück in die Büros. Das alles wirkt sich positiv auf die Vermietungssituation aus: Seit Mitte 2021 werden wieder Mietverträge verlängert und neue Flächen angemietet. Zwar herrscht derzeit weiterhin ein mieterfreundliches Umfeld, das mit hohen Zugeständnissen wie mietfreien Zeiten und erhöhten Kosten für Mieterausbauten verbunden ist. Insgesamt wirkt sich die größtenteils positiv verlaufende

Der Inhalt in Kürze

Auszahlung der Ausschüttung von 4% p.a. für 2021 zum 30.04.2022

Fondsprognose mit jährlicher Ausschüttung von 4% p.a. bis 2027

Verkaufshypothese Ende 2027 mit Rückfluss von 106% (Bandbreite: 100% bis 112%)

Entwicklung jedoch vorteilhaft auf die Bewirtschaftung der Fondsimmobilien aus.

Aufgrund der durch die Corona-Pandemie ausgelösten Einnahmenverluste konnte der Fonds keine Ausschüttung für das Jahr 2020 leisten. Gemäß der im Anhang aufgeführten und aktualisierten Jamestown 30 Fondsprognose ergibt sich ab 2021 bis 2027 wieder eine prospektgemäße Ausschüttung von jährlich 4% p.a. Entsprechend der Verkaufshypothese werden bis Ende 2027 alle Investitionsobjekte veräußert. Hieraus wird ein Nettoerlös vor Steuern von rund 106% (in einer Bandbreite von 100% bis 112%) an die Anleger prognostiziert.

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

Shoppingcenter-Portfolio (Anteil: 48%)

Der durchschnittliche Vermietungsstand der vier Shoppingcenter beträgt aktuell 96% (Oktober 2021: 97%). Ende 2021 ist der Mietvertrag für eine größere Mietfläche von rund 2.000 qm (3% der Gesamtfläche) ausgelaufen. Jamestown steht mit mehreren Interessenten in Verhandlungen, um diese Fläche wieder langfristig zu vermieten. Grundsätzlich hat sich das Vermietungsgeschehen in 2021 positiv entwickelt. Es konnten insgesamt 42 Mietverträge (13% der Gesamtfläche) zu budgetierten Konditionen neu abgeschlossen oder verlängert werden. Auch

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: \$ 572.092.000	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: \$ 457.713.600	für 2020: entfällt
Nettoinventarwert pro Anteil: \$ 0,9608 (Stand: 31.12.2020)	

Immobilieninvestitionen (Stand: 31.12.2021, Angaben in Tsd. \$):

Investitionsobjekt	Vermietungsflächen in qm	Investitionsvolumen	Fondseigenkapital ¹	Fremdkapital	Zinskonditionen
1. Shoppingcenter Portfolio					
1.1 Shoppingcenter Sandy Springs	31.572	144.425	94.425	50.000	variabel, bis 09/2026
1.2 Shoppingcenter Doral Commons	12.829	111.859	71.859	40.000	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	173.637	123.637	50.000	2,57% 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	4,37% p.a. bis 01/2025
Gesamt	167.849	680.742	510.803	169.939	

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

² 47% Beteiligung

³ Gesamtobjekt

einzelne Mieter, die während der pandemiebedingten Beschränkungen finanzielle Probleme hatten, verzeichnen wieder steigende Umsätze.

Die Gespräche über den Erwerb des Kroger Supermarkts auf dem Grundstück des Shoppingcenters Parkaire Landing mit anschließender Rückvermietung an Kroger dauern noch an. Die Supermarktkette ist Eigentümerin dieser Flächen und zahlt aktuell eine Erbpacht für die Nutzung des Grundstücks. Die benötigten Mittel für den Ankauf des Gebäudes können über ein Hypothekendarlehen finanziert werden. Die Fondsprognose unterstellt den Erwerb und die Aufnahme des Hypothekendarlehens in 2022. Im November 2021 ist plangemäß ein rund 2.000 qm großes Nachbargrundstück des Shoppingcenters Country Club Plaza mit einer Tankstelle für \$ 4,6 Mio. angekauft worden. Wie beabsichtigt, wurde mit dem bisherigen Tankstellenbetreiber ein Mietvertrag über 20 Jahre für die gesamte Fläche abgeschlossen. Der

Mietvertrag des aktuell größten Mieters, der Supermarktkette Publix, läuft in 2025 aus. Jamestown führt bereits Gespräche mit dem Mieter über einen Neubau des Supermarktes mit anschließender Vermietung. Die kalkulierten Kosten sind in der Fondsprognose in 2025 berücksichtigt. Bei dem Shoppingcenter Sandy Springs wurden zwei Imbiss-Container errichtet und Sitzgelegenheiten geschaffen, um zusätzliche Mieteinnahmen zu generieren und die bisher wenig genutzte Grünfläche auf dem Parkplatz zu beleben (siehe Foto auf Seite 7). Jamestown prüft bei diesem Objekt zusätzlich zu den bestehenden Gebäuden Neubauten für Einzelhandels- und Büroflächen sowie Wohneinheiten. Erfreulicherweise hat die Stadt Atlanta vor Kurzem den Bebauungsplan in diesem Sinne erweitert. Auf dieser Grundlage können nun detailliertere Prüfungen zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens erfolgen.

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

In Washington, D.C. sind die pandemiebedingten Regelungen für den Wohnungsmarkt ausgelaufen. Seit Anfang 2022 dürfen die Wohnungsmieten wieder erhöht und säumigen Mietern gekündigt werden. Dies hat auf dem Wohnungsmarkt zu vermehrten Auszügen geführt. Mieter haben Umzugsentscheidungen aufgrund der nicht steigenden Mieten in den letzten beiden Jahren aufgeschoben und holen diese nun nach. Das Mietwohngebäude The Ellington ist hiervon ebenfalls betroffen; die Vermietungsquote ist auf 84% gesunken (Oktober 2021: 94%). Aktuell begünstigt jedoch die erhöhte Umzugsbereitschaft die kurz vor dem Abschluss stehende Umsetzung des Modernisierungs- und Umbauprogramms, da die freigewordenen Wohnungen schneller renoviert werden können. Von einem Abschluss dieser Arbeiten ist in den nächsten Monaten auszugehen. Seit Februar 2022 werden zunächst bis zu zehn möblierte Wohnungen in Kooperation mit dem Vermietungsportal Airbnb zur Kurzzeitmiete angeboten. Es ist das erste Angebot dieser Art in der Nachbarschaft und erweitert die Zielgruppen in der Vermietung.

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

Die beiden Bürogebäude und die angrenzende Einzelhandels- und Büroimmobilie sind unverändert zu rund 79% vermietet. Das Vermietungsgeschehen in diesem Teilmarkt erholt sich weiterhin nur langsam. Jamestown steht aktuell in finalen Vertragsverhandlungen für einen langfristigen Mietvertrag mit einem kalifornischen Fitnesskonzept-Anbieter über rund 3.000 qm (4,8% der Gesamtfläche) zu budgetierten Konditionen. Bei der Mietfläche handelt es sich um ehemalige Bankflächen, die Jamestown bis 2023 umfangreich sanieren wird. Der Mietvertrag des mit Abstand größten Mieters, Bank of America, mit einer Mietfläche von rund 37.000 qm (60% der Gesamtfläche), läuft bis Juli 2023. Der Mieter hat das zweimalige Optionsrecht, den Vertrag um jeweils fünf Jahre zu verlängern. Die Verlängerungsoption kann erstmals bis Ende April 2022 gezogen werden. Der Mieter hat dabei die Wahl: er kann den Mietvertrag zu der dann geltenden Marktmiete entweder für die gesamte Mietfläche oder nur für einzelne Stockwerke verlängern.

Letzteres würde dazu führen, dass die entsprechenden Flächen für die Neuvermietung umfangreich und kostenintensiv renoviert werden müssten, um diese für mehrere Büronutzer herzurichten. Bisher steht die Entscheidung des Mieters noch aus. In der Prognose geht Jamestown weiterhin davon aus, dass der Mieter den Vertrag für die gesamte Mietfläche um fünf Jahre verlängert.

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

Das Büro- und Geschäftsgebäude ist unverändert zu 100% vermietet und bis zum Ende der vorgesehenen Fondslaufzeit in 2027 laufen keine größeren Büromietverträge aus. Die Anwesenheit der Büroangestellten in den Mietflächen hat sich auf 50% erhöht. Die Umsätze der Einzelhandelsmieter sind aufgrund der vermehrten Laufkundschaft spürbar gewachsen. In 2022 und 2023 sind insgesamt \$ 4,2 Mio. für die Instandhaltung der Aufzüge vorgesehen. 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. Seit der Rückzahlung von 20% des investierten Eigenkapitals im Juni 2021 wurden insgesamt 800.000 Anteile des Fonds in einer Bandbreite von rund \$ 0,63 - \$ 0,84 je Anteil 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 2022.

Mit freundlichen Grüßen
Jamestown US-Immobilien GmbH



Fabian Spindler



Timo Linnenbrügger

Anhang zur Gesellschafterinformation vom 25.03.2022 (Seite 4-13)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die in der Gesellschafterinformation vom 04.02.2021 enthaltene Jamestown 30 Fondsprognose und Verkaufshypothese. Diese Werte wird Jamestown in 2023 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 7 bis 13. Für den Zeitraum von 2018 bis August 2021 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 September 2021 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 2021 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. Wie auf Seite 1 dieses Schreibens erwähnt, erhielten die Anleger im Juni 2021 bereits 20%

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							
1.1 Shoppingcenter Sandy Springs	1.015	1.805	-310	2.156	519	923	1.331	3.934	4.080	3.780
1.2 Shoppingcenter Doral Commons	2.205	2.144	1.582	720	1.589	2.375	1.905	2.382	1.730	1.473
1.3 Shoppingcenter Parkaire Landing	2.993	948	972	1.377	1.781	2.081	2.820	2.831	2.985	2.918
1.4 Shoppingcenter Country Club Plaza	1.186	1.045	903	1.253	1.225	808	542	-5.934	1.396	1.534
1.5 Mietwohngebäude The Ellington	5.848	990	-5.211	-702	1.196	2.917	2.904	2.201	2.033	2.699
1.6 Büroobjekt Clayton	2.637	-9.800	-4.334	3.363	-1.102	-7.703	4.067	10.886	11.080	9.150
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	1.696	156	1.054	1.872	1.440	1.668	1.791
1.9 Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft, gesamt	20.525	-717	-4.040	11.166	5.364	2.455	15.441	17.740	24.972	23.345
2. Fremdmittelaufnahme ²	23.000	17.750	9.250	90.000	40.000	22.000	0	0	0	0
Eigenkapitalrückführung	0	0	0	-46.528	0	0	0	0	0	0
3. Zusätzliche Ankäufe ³	-13.295	-15.191	-284	-6.027	-17.217	-5.913	0	0	0	0
4. Vergütungen und Kosten auf Fondsebene ⁴	-1.322	-3.302	-3.206	-3.040	-2.897	-2.909	-2.926	-2.950	-2.979	-3.014
5. Barüberschuss zur Verteilung	28.908	-1.460	1.720	45.571	25.250	15.633	12.515	14.790	21.993	20.331
6. Barüberschuss an Anleger ⁵	22.093	0	0	43.480	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309
7. Liquiditätssaldo	6.815	-1.460	1.720	2.091	6.941	-2.676	-5.794	-3.519	3.684	2.022
8. Liquiditätsreserve kumuliert, Ende 2017: \$ - 3,9 Mio.	2.945	1.485	3.205	5.296	12.237	9.561	3.767	248	3.932	5.954

¹ Der Barüberschuss ergibt sich aus dem Nettomietüberschuss abzgl. Kosten für Vermietung, Instandhaltung, Fremdkapital und Gebühren (Seite 7-13)

² In 2018 einschließlich \$13,3 Mio., die in 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. In 2021-2023 sind die Hypothekendarlehen für die Shoppingcenter Doral Commons, Sandy Springs, Country Club Plaza und Parkaire Landing sowie die vertraglich vereinbarte Erhöhung des Darlehens für das Mietwohngebäude The Ellington berücksichtigt.

³ Zusätzliche Ankäufe und hiermit verbundene Objektinvestitionen zur Erweiterung der bestehenden Fondsimmobilien

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

⁵ Barüberschuss an Anleger in 2021 für 2019 (Nachholung) und 2021. Keine Ausschüttung für 2020. Ab Juli 2021 berechnet sich die Ausschüttung auf 80% des ursprünglich investierten Eigenkapitals

ihres ursprünglich investierten Eigenkapitals aus dem Verkauf des Büroobjekts U.S. Steel Tower in Pittsburgh sowie aus überschüssigen Refinanzierungserlösen zurück. Dies führte ab dem 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 2022 und 2027 von rund \$ 57,6 Mio. für wertsteigernde Maßnahmen, Gebäudeinvestitionen und Vermietungsaufwendungen wie Maklergebühren und Ausbaurkosten von Mietflächen. Diese Mittel entfallen auf die Investitionsobjekte wie folgt: das Büroobjekt Clayton (\$ 26,1 Mio.), das Shoppingcenter Sandy Springs (\$ 9,6 Mio.), das Shoppingcenter Country Club Plaza (\$ 8,1 Mio.), das Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (\$ 6,5 Mio.), das Mietwohngebäude The Ellington (\$ 3,0 Mio.), das Shoppingcenter Parkaire Landing (\$ 2,5 Mio.) sowie das Shoppingcenter Doral Commons (\$ 1,8 Mio.). Diese Aufwendungen werden in der Fondsprognose aus den Barüberschüssen der Investitionsobjekte und insbesondere zusätzlichen Fremdmitteln finanziert.

Diese zusätzlichen Fremdmittel für die in der Prognose unterstellten Objektinvestitionen und die im Folgeabsatz beschriebenen Ankäufe werden in der Fondsprognose in der Zeile „2. Fremdmittelaufnahme/Eigenkapitalrückführung“ auf Fondsebene berücksichtigt. Die Hypothekenzinsen sind in den Barüberschüssen der jeweiligen Objekte erfasst. Im Dezember 2020 wurde ein Hypothekendarlehen von \$ 50 Mio. für das Mietwohngebäude The Ellington mit fünf Jahren Laufzeit zu einem Zinssatz von 2,57% p.a. aufgenommen und hieraus die Jamestown Kreditlinie auf Fondsebene vollständig zurückgezahlt. Darüber hinaus wird in 2022 die vertraglich zugesicherte Erhöhung des bestehenden Hypothekendarlehens von \$ 10 Mio. zu den bestehenden Konditionen unterstellt. Für die Shoppingcenter Doral Commons und Sandy Springs wurden im August und September 2021 Hypothekendarlehen in Höhe von \$ 40 Mio. beziehungsweise \$ 50 Mio. mit einer Laufzeit von jeweils fünf Jahren und einer variablen Verzinsung von aktuell LIBOR

plus 1,62% beziehungsweise 1,77% abgeschlossen. Von diesen insgesamt \$ 90 Mio. Finanzierungserlösen wurden rund \$ 46,5 Mio. zur Eigenkapitalrückführung an die Anleger verwandt und zusammen mit den \$ 67,85 Mio. Verkaufserlösen des Büroobjekts U.S. Steel Tower im Juni 2021 an die Anleger ausgezahlt. Für das Shoppingcenter Parkaire Landing unterstellt die Prognose im Jahr 2022 eine Fremdmittelaufnahme von \$ 30 Mio. mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einer variablen Verzinsung von aktuell 1,7% p.a. Im Jahr 2023 wird für das Shoppingcenter Country Club Plaza eine Fremdmittelaufnahme von \$ 22 Mio. mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einer variablen Verzinsung von anfänglich 2,4% p.a. kalkuliert. Bei dem Büro- und Geschäftsgebäude 260 East liegt der Fremdmittelzins bei 4,37% p.a. bis Januar 2025. Für die Anschlussfinanzierungen werden Zinssätze zwischen 4,5% p.a. und 5,5% p.a. unterstellt.

Zur Erweiterung der bestehenden Fondsimmobilien sind die zusätzlichen Ankäufe und teilweise Kosten für die Repositionierung 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, die bis Ende 2023 für \$ 10,9 Mio. grundlegend repositioniert wird. Im November 2021 wurde eine kleine Nachbarfläche des Shoppingcenters Country Club Plaza für \$ 4,6 Mio. erworben. Der Ankauf des Kroger-Supermarktes bei dem Shoppingcenter Parkaire Landing für \$ 14,0 Mio. wird in 2022 unterstellt.

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 ergibt sich

aus den Verkaufshypothesen der sieben verbleibenden Investitionsobjekte gemäß den Seiten 7 bis 13. Zur vereinfachten Darstellung unterstellt die Jamestown 30 Verkaufshypothese, dass die sieben Investitionsobjekte 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 Investitionsobjektes im Jahr 2028. Die in 2028 für Anschlussvermietungen unterstellten Vermietungsaufwendungen werden bei den einzelnen Investitionsobjekten in der Verkaufshypothese 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 in 2027 simuliert. Für das Shoppingcenter Parkaire Landing wurde der Verkaufsmultiplikator aufgrund des unterstellten Ankaufs des Kroger-Supermarktes gegenüber der Gesellschafterinformation

vom 04.02.2021 von 14,81 auf 18,35 erhöht. Für das Shoppingcenter Sandy Springs wurde der Multiplikator von 18,18 auf 18,35 angehoben. Damit entspricht er nun den Annahmen für die anderen Shoppingcenter. Für das Büroobjekt Clayton wurde der Verkaufsmultiplikator von 14,81 auf 16,0 angepasst. Bei den übrigen Investitionsobjekten sind die Verkaufsmultiplikatoren unverändert. Bei den beiden Shoppingcentern Country Club Plaza und Doral Commons wird ein Verkaufsmultiplikator von jeweils 18,35, bei dem Mietwohngebäude The Ellington ein Multiplikator von 20,0 und bei dem Büro- und Geschäftsgebäude 260 East ein Multiplikator von 16,67 unterstellt.

Insgesamt führen auf Fondsebene diese Annahmen beim Verkauf der Investitionsobjekte bis Ende 2027 in der mittleren Variante zu einem prognostizierten Rückfluss an die Anleger vor Steuern von 106%, bezogen auf das ursprünglich investierte Fondseigenkapital von \$ 572,092 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 100% und 112% hinausgehen.

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	71.055	76.652	82.788
Shoppingcenter Doral Commons	34.059	37.460	41.189
Shoppingcenter Parkaire Landing	47.715	51.290	55.210
Shoppingcenter Country Club Plaza	27.165	29.424	31.901
Mietwohngebäude The Ellington	55.508	61.287	67.674
Büroobjekt Clayton	187.842	196.363	205.594
Büro- und Geschäftsgebäude 260 East	28.314	30.742	33.380
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	5.954	5.954	5.954
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30, gesamt	571.990	603.550	638.068
Nachholung vertragsgemäßer Gebühren lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019	0	0	0
Nettoerlös Komplementärin ¹	0	0	0
Nettoerlös Anleger	571.990	603.550	638.068
Ursprünglich investiertes Eigenkapital	572.092	572.092	572.092
Nettoerlös auf das ursprünglich investierte Eigenkapital	100%	106%	112%

¹ 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). Daher ist aufgrund der nicht ausgezahlten Ausschüttung für 2020 der Nettoerlös der Komplementärin auch in der höheren Variante mit 112% immer noch \$ 0

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								
1.1 Basismieteinnahmen	940	5.077	5.390	5.762	6.475	7.049	7.415	7.640	7.851	8.003	8.303
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	-90	-117	-39	-643	-896	-604	-341	-374	-382	-560
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	362	1.780	1.607	1.653	1.821	1.931	2.149	2.286	2.353	2.437	2.466
Einnahmen gesamt	1.302	6.767	6.880	7.376	7.653	8.084	8.960	9.585	9.830	10.058	10.209
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-401	-2.803	-2.349	-2.419	-2.632	-2.690	-2.704	-2.757	-2.818	-2.888	-2.964
3. Nettomietüberschuss	901	3.964	4.531	4.957	5.021	5.394	6.256	6.828	7.012	7.170	7.245
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	234	-1.577	-4.202	-1.214	-2.727	-2.598	-2.840	-709	-370	-346	0
5. Fremdmittelzinsen ²	0	0	0	-925	-1.141	-1.266	-1.504	-1.629	-2.030	-2.535	0
6. Asset Managementvergütung ³	-120	-582	-639	-662	-634	-607	-581	-556	-532	-509	0
7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.015	1.805	-310	2.156	519	923	1.331	3.934	4.080	3.780	7.245

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 7,29% der Basismieteinnahmen

² Ab 2021 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Hypothekendarlehens in Höhe von \$ 50 Mio., berücksichtigt insgesamt \$ 0,7 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 Sandy Springs am Ende des Jahres 2027 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	7.245	7.245	7.245
Verkauf zum Multiplikator	17,54	18,35	19,23
Bruttoverkaufspreis ¹	126.139	131.969	138.361
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4%)	-5.084	-5.317	-5.573
abzgl. Fremdmittel	-50.000	-50.000	-50.000
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	71.055	76.652	82.788

¹ Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 0,969 Mio.



Auf dem Parkplatz wurden zwei Imbiss-Container errichtet und Sitzgelegenheiten geschaffen, um zusätzliche Mieteinnahmen zu generieren und die bisher wenig genutzte Grünfläche zu beleben

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								
1.1 Basismieteinnahmen	3.368	3.452	3.389	3.511	3.978	4.044	4.131	4.206	4.376	4.509	4.640
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-223	-5	-310	-83	-305	-175	-183	-172	-254	-366	-239
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	984	1.266	1.013	1.401	1.302	1.426	1.475	1.527	1.564	1.630	1.765
Einnahmen gesamt	4.129	4.713	4.092	4.829	4.975	5.295	5.423	5.561	5.686	5.773	6.166
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.327	-1.688	-1.741	-1.667	-1.494	-1.525	-1.559	-1.605	-1.652	-1.699	-1.753
3. Nettomietüberschuss	2.802	3.025	2.351	3.162	3.481	3.770	3.864	3.956	4.034	4.074	4.413
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-134	-430	-340	-676	-640	-78	-483	-27	-265	-318	0
5. Fremdmittelzinsen ²	0	0	0	-1.328	-852	-952	-1.142	-1.242	-1.760	-2.028	0
6. Asset Managementvergütung ³	-463	-451	-429	-438	-400	-365	-334	-305	-279	-255	0
7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.205	2.144	1.582	720	1.589	2.375	1.905	2.382	1.730	1.473	4.413

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 5,76% der Basismieteinnahmen

² Ab 2021 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Hypothekendarlehens in Höhe von \$ 40 Mio., berücksichtigt insgesamt \$ 1,1 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	4.413	4.413	4.413
Verkauf zum Multiplikator	17,54	18,35	19,23
Bruttoverkaufspreis ¹	77.310	80.860	84.752
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,2%)	-3.251	-3.400	-3.563
abzgl. Fremdmittel	-40.000	-40.000	-40.000
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	34.059	37.460	41.189

¹ Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 0,103 Mio.



Das Einzelhandelsunternehmen TJ Maxx ist in Deutschland besser bekannt unter dem Namen TK Maxx

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								
1.1 Basismieteinnahmen	2.596	2.620	2.754	2.978	4.270	4.523	4.621	4.772	4.935	5.032	5.185
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	-60	-376	-100	-285	-287	-280	-330	-308	-347	-339
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	936	822	872	1.119	1.457	1.539	1.589	1.628	1.676	1.713	1.774
Einnahmen gesamt	3.532	3.382	3.250	3.997	5.442	5.775	5.930	6.070	6.303	6.398	6.620
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.144	-1.360	-1.404	-1.402	-1.710	-1.764	-1.814	-1.843	-1.881	-1.934	-1.992
3. Nettomietüberschuss	2.388	2.022	1.846	2.595	3.732	4.011	4.116	4.227	4.422	4.464	4.628
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	879	-816	-599	-922	-610	-951	-198	-236	-232	-267	0
5. Fremdmittelzinsen ²	0	0	0	0	-1.040	-672	-785	-842	-881	-949	0
6. Asset Managementvergütung ³	-274	-258	-275	-296	-301	-307	-313	-318	-324	-330	0
7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.993	948	972	1.377	1.781	2.081	2.820	2.831	2.985	2.918	4.628

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 6,53% der Basismieteinnahmen

² Ab 2022 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Hypothekendarlehens in Höhe von \$ 30 Mio, berücksichtigt insgesamt \$ 0,6 Mio. Abschlussgebühren für die Aufnahme des Hypothekendarlehens in 2022 und die Anschlussfinanzierung in 2026

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	4.628	4.628	4.628
Verkauf zum Multiplikator	17,54	18,35	19,23
Bruttoverkaufspreis ¹	80.962	84.686	88.770
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4%)	-3.247	-3.396	-3.560
abzgl. Fremdmittel	-30.000	-30.000	-30.000
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	47.715	51.290	55.210

¹ Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 0,237 Mio.



Die Gespräche über den Erwerb des Kroger Supermarkts dauern noch an. Jamestown beabsichtigt, den Kroger-Supermarkt zu erwerben und an Kroger zurückzuvermieten

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								
1.1 Basismieteinnahmen	1.810	1.845	1.799	1.837	2.164	2.209	2.258	2.853	3.282	3.383	3.439
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	0	-183	21	-86	-131	-119	-646	-366	-181	-169
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	970	1.026	1.009	1.115	1.097	1.131	1.171	1.009	1.107	1.209	1.247
Einnahmen gesamt	2.781	2.871	2.625	2.973	3.175	3.209	3.310	3.216	4.023	4.411	4.517
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.233	-1.412	-1.409	-1.399	-1.361	-1.372	-1.396	-1.435	-1.492	-1.542	-1.588
3. Nettomietüberschuss	1.548	1.459	1.216	1.574	1.814	1.837	1.914	1.781	2.531	2.869	2.929
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-121	-196	-122	-115	-385	-189	-535	-6.770	-82	-175	0
5. Fremdmittelzinsen ²	0	0	0	0	0	-638	-638	-748	-858	-968	0
6. Asset Managementvergütung ³	-241	-218	-191	-206	-204	-202	-199	-197	-195	-192	0
7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.186	1.045	903	1.253	1.225	808	542	-5.934	1.396	1.534	2.929

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 9,47% der Basismieteinnahmen

² Ab 2023 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Hypothekendarlehens in Höhe von \$ 22 Mio., berücksichtigt insgesamt \$ 0,1 Mio. Abschlussgebühren für die Aufnahme des Hypothekendarlehens in 2023

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	2.929	2.929	2.929
Verkauf zum Multiplikator	17,54	18,35	19,23
Bruttoverkaufspreis ¹	51.324	53.682	56.267
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,2%)	-2.159	-2.258	-2.366
abzgl. Fremdmittel	-22.000	-22.000	-22.000
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	27.165	29.424	31.901

¹ Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 0,081 Mio.



Im November 2021 wurde ein kleines Nachbargrundstück des Shoppingcenters angekauft

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								
1.1 Basismieteinnahmen	6.033	7.210	7.415	7.178	7.709	8.476	8.757	8.844	9.301	9.652	9.972
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-241	-755	-2.005	-1.649	-809	-332	-305	-316	-327	-338	-350
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	515	661	468	516	534	587	617	638	660	684	707
Einnahmen gesamt	6.308	7.116	5.878	6.045	7.434	8.731	9.069	9.166	9.634	9.998	10.329
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-2.666	-3.703	-3.495	-3.137	-3.223	-3.358	-3.467	-3.566	-3.678	-3.790	-3.905
3. Nettomietüberschuss	3.642	3.413	2.383	2.908	4.211	5.373	5.602	5.600	5.956	6.208	6.424
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	2.876	-1.710	-4.449	-2.079	-1.288	-317	-275	-828	-200	-68	0
5. Fremdmittelzinsen ²	0	0	-2.606	-1.119	-1.318	-1.732	-2.018	-2.168	-3.322	-3.042	0
6. Asset Managementvergütung ³	-670	-713	-539	-412	-409	-407	-405	-403	-401	-399	0
7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	5.848	990	-5.211	-702	1.196	2.917	2.904	2.201	2.033	2.699	6.424

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 4,6% der Basismieteinnahmen

² Im Dezember 2020 wurde ein Hypothekendarlehen über \$50 Mio. zu einem Zinssatz von 2,57% p.a. und einer Laufzeit von fünf Jahren aufgenommen. In 2022 wird das Darlehen um \$10 Mio. zu gleichen Konditionen erhöht

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	6.424	6.424	6.424
Verkauf zum Multiplikator	19,05	20,00	21,05
Bruttoverkaufspreis ¹	122.299	128.418	135.180
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5,6%)	-6.791	-7.131	-7.506
abzgl. Fremdmittel	-60.000	-60.000	-60.000
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	55.508	61.287	67.674

¹ Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 0,070 Mio.



Das Modernisierungs- und Umbauprogramm der Wohnungen steht kurz vor dem Abschluss

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								
1.1 Basismieteinnahmen	2.073	8.298	10.999	12.996	16.526	16.663	16.382	16.833	17.302	17.776	19.126
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	-3.203	-2.626	-1.697	-5.230	-7.366	-6.564	-1.058	-1.163	-1.581	-1.593
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	1.702	6.199	6.278	7.242	7.546	8.391	9.001	9.530	9.876	10.245	10.475
Einnahmen gesamt	3.775	11.294	14.651	18.541	18.842	17.688	18.819	25.305	26.015	26.440	28.008
2 Betriebskosten/ Grundsteuer	-2.354	-9.035	-10.033	-10.965	-11.541	-11.802	-12.123	-12.588	-12.947	-13.309	-13.622
3 Nettomietüberschuss	1.421	2.259	4.618	7.576	7.301	5.886	6.696	12.717	13.068	13.131	14.386
4 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	1.408	-11.424	-8.215	-3.378	-7.511	-12.637	-1.613	-746	-830	-2.745	0
5 Asset Managementvergütung ²	-192	-635	-737	-835	-892	-952	-1.016	-1.085	-1.158	-1.236	0
6. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.637	-9.800	-4.334	3.363	-1.102	-7.703	4.067	10.886	11.080	9.150	14.386

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 22,63% der Basismieteinnahmen

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

Verkaufshypothese Büroobjekt Clayton am Ende des Jahres 2027 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	14.386	14.386	14.386
Verkauf zum Multiplikator	15,38	16,00	16,67
Bruttoverkaufspreis ¹	196.141	204.994	214.585
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,2%)	-8.299	-8.631	-8.991
abzgl. Fremdmittel	0	0	0
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	187.842	196.363	205.594

¹ Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 25,184 Mio.



Jamestown steht in finalen Verhandlungen für einen langfristigen Mietvertrag über 5% der Gesamtfläche

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								
1.1 Basismieteinnahmen	6.257	6.652	8.741	9.463	9.844	10.072	10.235	10.294	10.532	10.834	11.046
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	-406	-462	-86	-222	-198	-202	-204	-372	-381	-222
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	592	503	937	1.018	1.220	1.248	1.304	1.360	1.412	1.475	1.572
Einnahmen gesamt	6.849	6.749	9.216	10.395	10.842	11.122	11.337	11.450	11.572	11.928	12.396
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-3.025	-3.011	-3.512	-3.380	-3.631	-3.666	-3.729	-3.793	-3.864	-3.957	-4.067
3. Nettomietüberschuss	3.824	3.738	5.704	7.015	7.211	7.456	7.608	7.657	7.708	7.971	8.329
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-2.074	-3.291	-5.054	-190	-3.659	-1.997	-403	-44	-179	-182	0
5. Fremdmittelzinsen ²	-2.511	-2.775	-2.760	-2.777	-2.782	-2.782	-2.790	-4.120	-3.552	-3.552	0
6. Barüberschuss Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (100%)	-761	-2.328	-2.110	4.048	770	2.677	4.415	3.493	3.977	4.237	8.329
7. 47% Anteil Jamestown 30	-358	-1.094	-992	1.902	361	1.258	2.075	1.642	1.869	1.991	3.915
8. Entname Reservekonto/Rücklagen	1.788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ³	-123	-213	-216	-206	-205	-204	-203	-202	-201	-200	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.307	-1.307	-1.208	1.696	156	1.054	1.872	1.440	1.668	1.791	3.915

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 2,55% der Basismieteinnahmen

² Für den Ankauf wurden \$ 63,700 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	8.329	8.329	8.329
Verkauf zum Multiplikator	16,00	16,67	17,39
Bruttoverkaufspreis	133.272	138.826	144.862
abzgl. Verkaufsnebenkosten (7,00%)	-9.329	-9.717	-10.140
abzgl. Fremdmittel	-63.700	-63.700	-63.700
Nettoerlös Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (100%)	60.243	65.409	71.022
Nettoerlös Anteil Jamestown 30 (47%)	28.314	30.742	33.380
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	28.314	30.742	33.380



Die Anwesenheit der Büroangestellten im Büro- und Geschäftsgebäude 260 East hat sich auf 50% erhöht



Bei dem Mietwohngebäude The Ellington werden seit Februar 2022 zunächst bis zu 10 möblierte Wohnungen in Kooperation mit dem Vermietungsportal Airbnb zur Kurzzeitmiete angeboten



Bei dem Shoppingcenter Sandy Springs wurden verschiedene Maßnahmen umgesetzt, um die Attraktivität des Centers weiter zu steigern

