

04.02.2021 | T 0221 3098-244

Gesellschafterinformation

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie in unserer letzten Gesellschafterinformation vom 26.06.2020 angekündigt, informieren wir Sie erneut über die weitere Entwicklung des Fonds und die Auswirkungen der Corona-Pandemie.

Jamestown hat einerseits die Nachholung der Jamestown 30 Ausschüttung für 2019 beschlossen, die Ende März 2021 in Höhe von 4% bzw. \$ 0,04 je Anteil ausgezahlt wird. Andererseits steht nun fest, dass die durch die Corona-Pandemie ausgelösten Einnahmenverluste keine Ausschüttung für das Jahr 2020 ermöglichen. Die aktualisierte Fondsprognose sieht ferner vor, dass für 2021 und die Folgejahre bis 2027 die prospektgemäße Ausschüttung von 4% jährlich bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag an die Anleger ausgezahlt wird.

Die Corona-Pandemie hat 2020 in den Investitionsobjekten durch Mietstundungen, Mietnachteile und höheren Leerstand erhebliche Einnahmenverluste bewirkt. Darüber hinaus ist es sehr schwierig, Mietinteressenten überhaupt zu finden und in der derzeitigen Lage zu einer Anmietungsentscheidung zu bewegen. Hierfür sind oft längere mietfreie Zeiten, höhere Umbauschüsse und niedrigere Mieten erforderlich. Dies wirkt sich auch negativ auf die Bewirtschaftungsergebnisse der Investitionsobjekte zumindest in 2021 und je nach Entwicklung der Pandemie und der wirtschaftlichen Situation in den USA auch in den Folgejahren aus.

In der aktualisierten Verkaufshypothese werden alle Investitionsobjekte bis Ende 2027 veräußert und hieraus ein Nettoerlös vor Steuern von \$ 1,05 je Anteil (in einer Bandbreite von \$ 1,00 bis \$ 1,10) an die Anleger prognostiziert. Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund \$ 1,41 je Anteil (in einer Bandbreite von \$ 1,36 bis \$ 1,47).

Prognose

Ausschüttung für die Jahre	je Anteil	Gesamt
2018 (geleistet)	\$ 0,04	\$ 0,04
2019 (Auszahlung 03/2021)	\$ 0,04	\$ 0,04
2020	\$ -	\$ -
2021 bis 2027 (erwartet)	\$ 0,28	\$ 0,28
Ausschüttungen gesamt		\$ 0,36
Prognostizierte Verkaufsrückflüsse 2027	\$ 1,05	\$ 1,05
Gesamtrückflüsse*		\$ 1,41

* zzgl. geleisteter Anfänglicher Ausschüttung

Der Inhalt in Kürze

Ausschüttung von 4% bzw. \$ 0,04 je Anteil für 2019 wird Ende März 2021 nachgeholt

Wegen Folgen der Corona-Pandemie keine Ausschüttung für 2020, hiernach wieder 4% p.a. Ausschüttung bis 2027 erwartet

Fondsauflösung bis Ende 2027 mit Gesamt rückflüssen in Höhe von \$ 1,41 je Anteil prognostiziert

Corona-Pandemie in den USA

Nach Ausbruch der Corona-Pandemie Mitte März 2020 stand das berufliche und private Leben auch in den USA zunächst still. Wenn möglich, ließen Unternehmen ihre Angestellten von zuhause aus arbeiten. Geschäfte und Restaurants mussten schließen. In vielen Metropolen der USA sind bisher nur 15% bis 20% der Angestellten in die Büros zurückgekehrt. Größere Unternehmen haben ihre Angestellten sogar bis Mitte 2021 ins Homeoffice geschickt und sich hierbei an dem Ende des Schuljahres orientiert. So können Familien mit schulpflichtigen Kindern aus Städten mit geschlossenen Schulen zumindest temporär in Orte mit geöffneten Schulen umziehen. Dies führt dazu, dass viele US-Bürger die Metropolen wie zum Beispiel New York oder San Francisco in Richtung Sun Belt Staaten verlassen. Von einer Rückkehr der Angestellten an ihre Büroarbeitsplätze ist eher im zweiten Halbjahr 2021 auszugehen. Durch die Abwesenheit der Büroangestellten fehlt das Geschäft mit der Laufkundschaft, was sich stark auf die Gastronomie und den Einzelhandel auswirkt, denen zeitweilige Schließungen sowie die geltenden Schutzmaßnahmen hart zusetzen. So sind beispielsweise Restaurants auch nach der Wiedereröffnung zunächst weiter durch gesetzliche Auflagen in ihrer Kapazität eingeschränkt und dürfen in vielen Städten nur 25% bis 50% der möglichen Gästezahlen empfangen. Hierdurch bleiben die Restaurants vielfach unrentabel. Ähnlich wie Europa, leiden die USA seit Herbst unter einer zweiten Welle der Corona-Pandemie, deren Abflachen noch nicht absehbar ist.

Mit dem massiven Einbruch der US-Wirtschaft in der ersten Jahreshälfte ist auch der Vermietungsmarkt in den USA in großen Teilen zum Erliegen gekommen. Angesichts der Unsicherheiten durch die Corona-Pandemie verschieben viele Unternehmen ihre Anmietungsentscheidungen. Die Bürovermietungsaktivitäten in den USA sind laut dem Immobilienberatungsunternehmen CBRE im dritten Quartal 2020 um fast 40% gegenüber dem Vorjahr eingebrochen. Aufgrund der verhaltenen Nachfrage werden tendenziell geringere Mietzahlungen bei Neu- und Anschlussvermietungen erwartet und zusätzliche

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.
Anzahl der Anteile: 572.092.000	für 2018: \$ 0,04 p.a. je Anteil
Eigenkapitaleinlage der Anleger: \$ 572.092.000	für 2019: \$ 0,04 p.a. je Anteil im März 2021 nachgeholt
Nettoinventarwert pro Anteil: \$ 0,9685 (Stand: 31.12.2019)	für 2020: entfällt

Immobilieninvestitionen (Stand: 31.12.2020, Angaben in Tsd. \$):

Investitionsobjekt	Vermietungsflächen in qm	Investitionsvolumen	Fondseigenkapital ¹	Fremdkapital	Zinskonditionen
1. Shoppingcenter Portfolio					
1.1 Shoppingcenter Sandy Springs	31.572	94.425	94.425	0	
1.2 Shoppingcenter Doral Commons	12.829	71.859	71.859	0	
1.3 Shoppingcenter Parkaire Landing	12.319	43.634	43.634	0	
1.4 Shoppingcenter Country Club Plaza	9.372	34.689	34.689	0	
Shoppingcenter Portfolio, gesamt	66.092	244.607	244.607	0	
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	0	
4. Büroobjekt U.S. Steel Tower ²	217.047 ³	136.064	61.289	74.775	5,61% p.a. bis 05/2021
5. Büro- und Geschäftsgebäude 260 East ⁴	24.718 ³	53.530	23.591	29.939	4,37% p.a. bis 01/2025
Gesamt	384.896	726.806	572.092	154.714	

¹ Einschließlich Initialkosten des Fonds

² 40,11% Beteiligung

³ Gesamtobjekt

⁴ 47% Beteiligung

Mietzugeständnisse, wie zum Beispiel mietfreie Zeiten und Mieterausbauten, stark ausgeweitet. Jamestown geht daher in der aktualisierten Fondsprognose davon aus, dass die Vermietung von leerstehenden bzw. freierwerdenden Flächen in 2021 und 2022 deutlich langsamer, auf einem niedrigeren Mietniveau und mit höheren Aufwendungen als erwartet für die Mietergewinnung erfolgen wird. Das hat zumindest noch 2021 negative Auswirkungen auf den Nettomietüberschuss.

Jamestown hält die Nutzungsarten Büro, Einzelhandel und Wohnen weiterhin für die wesentlichen Bestandteile eines diversifizierten Immobilienportfolios. Die Pandemie hat die Anforderungen der Nutzer jedoch verändert. Daher sind innovative Konzepte gefordert, um die gewandelten Nutzeranforderungen an den Arbeitsplatz, die Wohnung oder das Einkaufserlebnis umzusetzen. Das aktive und innovative Asset Management von Jamestown reagiert auf diese Veränderungen, um die Folgen der Pandemie abzumildern.

Die mittel- und langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie sind heute noch ungewiss. Positiv sollte sich allerdings der

Ausgang der US-Wahl auswirken, da mit einem verlässlicheren Präsidenten Vertrauen und Stabilität in die Politik zurückkehren. Der Impfstoff in den USA hilft ebenfalls, auch wenn unklar ist, wie schnell flächendeckend geimpft werden kann und wie hoch die Impfbereitschaft der Bevölkerung sein wird.

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

Shoppingcenter-Portfolio (Anteil: 43%)

Vielen Einzelhandels- und Gastronomiemietern in den vier Shoppingcentern wurden Mietstundungen und -nachlässe gewährt, um den Betrieben das wirtschaftliche Überleben zu ermöglichen. Andernfalls sind ungewiss lange Leerzeiten sowie Umbau- und Vermietungskosten für diese Flächen wesentlich teurer für den Eigentümer. Die Shoppingcenter hatten jedoch auch unter Mieterkonkursen mehrerer großer Ketten, Geschäftsschließungen und geringem Mieterinteresse für freierwerdende Flächen zu leiden. Aufgrund der großen Lebensmittel-Supermärkte in allen vier Centern, zahlreicher Marketing- und

Aktivierungsmaßnahmen von Jamestown sowie teilweise neuer Mietverträge auf Umsatzbasis (prozentualer Umsatzanteil als Miete statt Festmiete) wiesen die vier Shoppingcenter Ende 2020 erfreulicherweise eine Vermietungsquote von ca. 95% auf (Februar 2020: 96%). Jamestown sieht das als Erfolg der eigenen Vermietungs- und Managementinitiativen sowie als Bestätigung für die Standorte und damit die langfristigen Ausichten der Shoppingcenter.

Mietwohngebäude The Ellington in Washington, D.C (Anteil: 21%)

Von den 190 Mietwohnungen waren Ende 2020 rund 78% (Februar 2020: 88%) vermietet. Der Rückgang resultiert daraus, dass Neuvermietungen sehr schwierig waren und bestehende Mieter einerseits wegen Arbeitsplatzverlust oder Ortsverlegung und andererseits – insbesondere bei jungen Mietern – wegen Rückkehr zu den Eltern auszogen. Der in Washington verhängte Gesundheitsnotstand verhindert, dass bei Nichtzahlung der Miete eine Mietwohnung geräumt werden darf. Das Modernisierungs- und Umbauprogramm für leere Mietwohnungen musste nach Beginn der Pandemie für mehr als vier Monate unterbrochen werden und verläuft hiernach langsamer als ursprünglich erwartet. Statt Ende 2020 wird daher mit dem Abschluss dieser Arbeiten erst Ende 2021 gerechnet. Durch die schwierige Vermietungssituation bleibt auch die Mietentwicklung hinter den Erwartungen vor der Corona-Pandemie zurück. Dies wird sich in 2021 und den Folgejahren auswirken.

Büroobjekt Clayton im Großraum San Francisco (Anteil: 21%)

Die beiden Bürogebäude und die angrenzende Einzelhandels- und Büroimmobilie sind Ende 2020 zu rund 82% vermietet (Februar 2020: 85%). Nachdem Anfang 2020 noch ein zehnjähriger Mietvertrag für 4% der Gesamtmietfläche abgeschlossen werden konnte, kamen die Vermietungsbemühungen nach Beginn der Corona-Pandemie zum Stillstand. Derzeit liegen die Büromieten bei Neuvermietungen in diesem Teilmarkt ca. 10% unter dem Vorkrisenniveau. Die vermieteten Büroflächen werden krisenbedingt nur von 10% bis 20% der Büroangestellten genutzt. Das im Dezember 2019 für \$ 12,4 Mio. zusätzlich erworbene angrenzende Gebäude mit 5.800 qm Vermietungsfläche soll für rund \$ 10,9 Mio. grundlegend repositioniert werden. Die Corona-Pandemie verzögert die Planungen um ca. ein Jahr. Während das Gesamtobjekt kurzfristig erheblich von den Pandemiefolgen negativ betroffen ist, könnte es aufgrund mancher Analysen durch die erhebliche Entfernung vom Stadtzentrum San Franciscos und als Standort nah an vielen Wohngebieten auch von neuen Trends im Bürosektor profitieren.

Büroobjekt U.S. Steel Tower in Pittsburgh (Anteil: 11%)

Das Büroobjekt U.S. Steel Tower in Pittsburgh, Pennsylvania, an dem der Fonds eine Beteiligung von 40,11% mit Vorzugsstellung hinsichtlich jährlichem Barüberschuss und späterem Verkaufserlös gegenüber dem Joint Venture-Partner hält, ist derzeit zu 82% (Februar 2020: 84%) vermietet. Aufgrund des

hohen Anteils langfristiger Mietverträge ist das Investitionsobjekt bisher relativ gut durch die Pandemie gekommen. Jedoch müssen für 2021 und in den Folgejahren höhere Vermietungsanstrengungen einkalkuliert werden. Während die Jamestown 30 Fondsprognose vor einem Jahr unterstellte, dass der Mehrheitsgesellschafter von seinem einmaligen Recht Gebrauch macht, im Mai 2021 den 40,11%-Anteil von Jamestown 30 zu vertraglich definierten Konditionen zurückzukaufen, ist dies aus heutiger Sicht eher unwahrscheinlich. Die aktualisierte Prognose nimmt daher an, dass Jamestown 30 wie bisher Gesellschafter im Investitionsobjekt bleibt und der Gesellschaftsanteil Ende 2027 veräußert wird.

Büro- und Geschäftsgebäude 260 East in New York (Anteil: 4%)

Das Büro- und Geschäftsgebäude ist unverändert zu 100% vermietet. Derzeit kommen jedoch nur rund 20% der Büroangestellten in die Mietflächen. Die an die Stadt New York vermieteten Büroflächen auf drei Etagen konnten ca. drei Monate früher an den Mieter übergeben werden als Anfang 2020 erwartet. Aufgrund des sehr hohen Anteils langfristiger Mietverträge sind die in diesem Objekt zu erwartenden Auswirkungen der Pandemie gering.

Zweitmarkt

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an Jamestown 30 hängt von Angebot und Nachfrage ab. In 2020 wurden insgesamt 623.000 Anteile des Fonds in einer Bandbreite von rund \$ 0,77 - \$ 1,02 je Anteil von nominal \$ 1,00 vermittelt, zuletzt am unteren Ende der Bandbreite; Transaktionskosten sind hierbei nicht berücksichtigt. Bei Interesse am Jamestown Zweitmarkt können Sie sich an die Jamestown Zweitmarkt Hotline unter 0221 3098-555 wenden. Zu aktuell gelisteten Geboten und zukünftig zu erwartenden Preisen darf bzw. kann keine Aussage getroffen werden.

Seien Sie versichert, dass sich Jamestown in den Fondsobjekten – in den letzten Monaten genauso wie in den kommenden – weit über das normale Maß hinaus für Ihre Vermögenswerte engagiert. Jamestown unternimmt mit einem erfahrenen Team von Mitarbeitern vor Ort alle Anstrengungen, um die Situation für jedes einzelne Fondsobjekt und die Perspektiven für den Fonds insgesamt zu verbessern.

Die nächste Gesellschafterinformation erhalten sie im dritten Quartal 2021.

Mit freundlichem Gruß

Jamestown US-Immobilien GmbH


Fabian Spindler


Timo Linnenbrügger

Anhang zur Gesellschafterinformation vom 04.02.2021 (Seiten 4-16)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die in der Gesellschafterinformation vom 11.03.2020 enthaltene Jamestown 30 Fondsprognose und Verkaufshypothese. Diese Werte wird Jamestown in 2022 und den Folgejahren aktualisieren.

Erläuterungen zur Jamestown 30 Fondsprognose

Die Jamestown 30 Fondsprognose ergibt sich aus den Einnahmen- und Ausgabenprognosen der acht Investitionsobjekte gemäß den Seiten 6 bis 13, für die Jahre 2018 bis 2019 ist das erzielte Ergebnis berücksichtigt. Für die Folgejahre sind die prognostizierten Barüberschüsse für die acht Investitionsobjekte auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge und kalkulierter Anschlussvermietungen, 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. Für 2020 erfolgt keine Ausschüttung von 4% bzw. \$ 0,04 je Anteil an die Anleger. Für 2021 und die Folgejahre wird eine Ausschüttung von 4% bzw. \$ 0,04 je Anteil an die Anleger prognostiziert.

Im Dezember 2019 wurde eine dem Büroobjekt Clayton angrenzende Einzelhandels- und Büroimmobilie für \$ 12,4 Mio. angekauft, die bis Ende 2022 für \$ 10,9 Mio. grundlegend repositioniert wird. Der Gesamtbetrag von \$ 23,267 Mio. ist in der Fondsprognose in Zeile „3. Zusätzliche Ankäufe“ erfasst.

Die aktuelle Prognose unterstellt Objektinvestitionen zwischen 2021 und 2027 von rund \$ 73,7 Mio. für wertsteigernde Maßnahmen, Gebäudeinvestitionen und Vermietungsaufwendungen wie Maklergebühren und Ausbaurkosten von Mietflächen. Diese Mittel entfallen auf die Investitionsobjekte wie folgt: das Büroobjekt Clayton (\$ 41,2 Mio.), das Shoppingcenter Sandy Springs (\$ 10,4 Mio.), das Shoppingcenter Country Club Plaza (\$ 8,3 Mio.), das Mietwohngebäude The Ellington (\$ 4,8 Mio.), das Shoppingcenter Parkaire Landing (\$ 3,8 Mio.), das Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (\$ 2,6 Mio.) sowie das Shoppingcenter Doral Commons (\$ 2,6 Mio.). Diese Aufwendungen werden in der Fondsprognose aus den Barüberschüssen der Investitionsobjekte und insbesondere zusätzlichen Fremdmitteln finanziert. In der Fondsprognose der Vorjahre wurden diese Fremdmittelaufnahmen in die Barüberschüsse der Beteiligungsgesellschaften eingestellt. In der aktualisierten Fondsprognose wird die Fremdmittelaufnahme in der Zeile „2. Fremdmittelaufnahme und -rückführung“ separat erfasst.

Jamestown 30 Fondsprognose (alle Beträge in Tsd. \$)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften¹	Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis									
1.1 Shoppingcenter Sandy Springs	1.015	1.805	-1.094	2.001	980	1.458	3.203	4.163	4.532	4.441
1.2 Shoppingcenter Doral Commons	2.205	2.144	1.224	294	1.467	2.109	1.922	2.385	2.018	2.363
1.3 Shoppingcenter Parkaire Landing	2.993	948	861	883	2.138	1.832	2.537	2.679	2.570	2.301
1.4 Shoppingcenter Country Club Plaza	1.186	1.045	706	823	943	1.348	987	-1.880	-1.471	2.103
1.5 Mietwohngebäude The Ellington	5.848	990	-886	-1.395	1.284	3.461	3.802	3.204	3.177	3.587
1.6 Büroobjekt Clayton	2.637	-9.800	-5.146	-204	-1.496	-6.919	8.519	11.429	11.796	10.452
1.7 Büroobjekt U.S. Steel Tower	3.334	3.458	3.566	3.584	3.578	3.567	3.556	3.545	3.534	3.522
1.8 Büro- und Geschäftsgebäude 260 East	1.307	-1.307	-1.497	1.438	1.536	1.662	1.642	1.378	282	1.729
1.9 Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften, gesamt	20.525	-717	-2.266	7.424	10.430	8.518	26.168	26.903	26.438	30.498
2. Fremdmittelaufnahme und -rückführung ²	23.000	17.750	9.250	42.750	38.000	0	0	0	0	0
3. Zusätzliche Ankäufe ³	-13.295	-15.191	-471	-5.910	-4.485	0	0	0	0	0
4. Vergütungen und Kosten auf Fondsebene ⁴	-1.322	-3.302	-3.217	-3.217	-3.241	-3.275	-3.317	-3.366	-3.423	-3.487
5. Barüberschuss zur Verteilung	28.908	-1.460	3.296	41.047	40.704	5.243	22.851	23.537	23.015	27.011
6. Barüberschuss an Anleger ⁵	22.093	0	0	45.767	22.884	22.884	22.884	22.884	22.884	22.884
Barüberschuss in \$ je Anteil	\$ 0,04	-	-	\$ 0,08	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04
7. Liquiditätssaldo	6.815	-1.460	3.296	-4.720	17.820	-17.641	-33	653	131	4.127
8. Liquiditätsreserve kumuliert, Ende 2017: \$ - 3,9 Mio.	2.945	1.485	4.781	61	17.881	240	207	860	991	5.118

¹ Der Barüberschuss ergibt sich aus dem Nettomietüberschuss abzgl. Kosten für Vermietung, Instandhaltung, Fremdkapital und Gebühren (Seiten 6-13)

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 bzw. 2022 sind die Hypothekendarlehen für die Shoppingcenter Sandy Springs und Doral Commons 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

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. Für die Anschlussfinanzierung wird ein Zinssatz von 4,5% p.a. unterstellt. Die Hypothekenzinsen sind in den Barüberschüssen des Mietwohngebäudes The Ellington erfasst.

Die zusätzlichen Fremdmittel für die in der Prognose unterstellten Objektinvestitionen und Ankäufe werden durch Hypothekendarlehen auf derzeit unbelasteten Investitionsobjekten, den Shoppingcentern Sandy Springs und Doral Commons, finanziert. Die Prognose unterstellt im Jahr 2021 \$ 42,75 Mio. und im Jahr 2022 \$ 38 Mio. Fremdmittelaufnahme zu einem Zinssatz von 3% p.a. Der Fremdmittelzins der bei Kauf schon bestehenden Finanzierung des Büroobjektes U.S. Steel Tower beträgt 5,61% p.a. bis Mai 2021. Für die Anschlussfinanzierung wird ein Zinssatz von 5,75% p.a. ohne Tilgung unterstellt. Bei dem Büro- und Geschäftsgebäude 260 East liegt der Fremdmittelzins bei 4,37% p.a. bis Januar 2025, bei der Anschlussfinanzierung wird ein Zinssatz von 5,5% p.a. unterstellt.

Erläuterungen zur Jamestown 30 Verkaufshypothese

Die Jamestown 30 Verkaufshypothese ergibt sich aus den Verkaufshypothesen der acht Investitionsobjekte gemäß den Seiten 6 bis 13.

Zur vereinfachten Darstellung unterstellt die Jamestown 30 Verkaufshypothese, dass alle acht 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. Bei allen Investitionsobjekten sind die Verkaufsmultiplikatoren im Vergleich zur letzten Prognose unverändert. Bei den zwei Shoppingcentern Country Club Plaza und Doral Commons in Florida wird ein Verkaufsmultiplikator von jeweils 18,35, bei den Shoppingcentern Sandy Springs und Parkaire Landing in Atlanta ein Multiplikator von 18,18 bzw. 14,81, bei dem Mietwohngebäude The Ellington ein Multiplikator von 20,00, bei dem Büroobjekt Clayton wurde ein Multiplikator von 14,81, und bei dem Büro- und Geschäftshaus 260 East ein Multiplikator von 16,67 unterstellt. Beim US-Steel Tower wird als Verkaufserlös der aus der Jamestown 30 Vorzugsstellung resultierende Minimumbetrag angesetzt.

Insgesamt führen auf Fondsebene diese Annahmen beim Verkauf der Investitionsobjekte Ende 2027 in der mittleren Variante zu einem prognostizierten Rückfluss an die Anleger vor Steuern von \$ 1,05 je Anteil, bezogen auf die zu diesem Zeitpunkt ausgegebenen Fondsanteile von dann 572,092 Mio. Je nach der tatsächlichen Entwicklung hinsichtlich Nettomietüberschuss und Multiplikatoren zum Verkaufszeitpunkt können die tatsächlichen Abweichungen des Nettoverkaufserlöses für die Anleger auch über die gezeigte Bandbreite zwischen \$ 1,00 und \$ 1,10 je Anteil 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	78.429	83.783	89.646
Shoppingcenter Doral Commons	31.907	35.336	39.095
Shoppingcenter Parkaire Landing	46.524	48.254	50.119
Shoppingcenter Country Club Plaza	45.985	48.100	50.420
Mietwohngebäude The Ellington	69.169	75.131	81.721
Büroobjekt Clayton	188.252	196.130	204.614
Büroobjekt U.S. Steel Tower	78.200	78.200	78.200
Büro- und Geschäftsgebäude 260 East	26.874	29.241	31.814
Fondsliquidität im Jahr 2027	5.118	5.118	5.118
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30, gesamt	570.458	599.293	630.747
Nachholung vertragsgemäßer Gebühren lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019	0,00	0,00	0,00
Nettoerlös Anleger	570.458	599.293	630.747
Anzahl der Anteile zum Verkaufszeitpunkt	572.092	572.092	572.092
Nettoerlös in \$ je Anteil	\$ 1,00	\$ 1,05	\$ 1,10

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 ⁴
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis										
1.1 Basismieteinnahmen	940	5.077	4.736	6.055	6.646	6.983	7.175	7.377	7.593	7.777	8.122
1.2 Mietausfall/Leerstand ¹	0	-90	-251	-711	-705	-663	-485	-338	-409	-459	-628
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	362	1.780	1.674	1.646	1.708	1.859	2.014	2.102	2.127	2.185	2.215
Einnahmen gesamt	1.302	6.767	6.159	6.990	7.649	8.179	8.704	9.141	9.311	9.503	9.709
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/ Grundsteuer	-401	-2.803	-2.418	-2.393	-2.381	-2.408	-2.450	-2.528	-2.602	-2.678	-2.655
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	234	-1.577	-4.235	-2.004	-2.563	-2.596	-1.341	-748	-482	-696	0
Objektausgaben gesamt	-167	-4.380	-6.653	-4.397	-4.944	-5.004	-3.791	-3.276	-3.084	-3.374	-2.655
3. Kapitaldienst ²	0	0	0	0	-1.140	-1.140	-1.140	-1.140	-1.140	-1.140	0
4. Asset Managementvergütung ³	-120	-582	-600	-592	-585	-577	-570	-562	-555	-548	0
5. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.015	1.805	-1.094	2.001	980	1.458	3.203	4.163	4.532	4.441	7.054

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2021 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 7,60% der Basismieteinnahmen

² Ab 2022 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Hypothekendarlehens in Höhe von \$ 38 Mio.

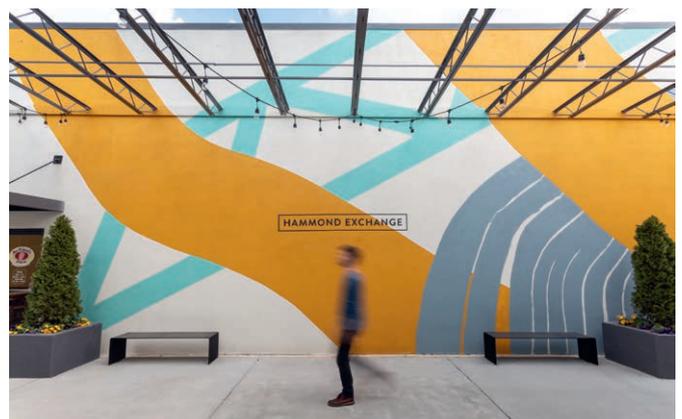
³ Gemäß derzeitiger Gebührenreduktion lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 (Seiten 4 und 5)

⁴ Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 9,709 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 2,655 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 7,054 Mio. Nettomietüberschuss 2028

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	\$ 7.054	7.054	7.054
Verkauf zum Multiplikator	17,39	18,18	19,05
Bruttoverkaufspreis ¹	\$ 121.337	126.913	133.021
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,04%)	\$ -4.908	-5.130	-5.375
abzgl. Fremdmittel	\$ -38.000	-38.000	-38.000
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	78.429	83.783	89.646

¹ Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 1,351 Mio.



Die Fassaden des Shoppingcenters Sandy Springs wurden neu gestrichen und künstlerisch verziert um das äußere Erscheinungsbild aufzuwerten

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 ⁴
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis										
1.1 Basismieteinnahmen	3.368	3.452	3.200	3.923	4.125	4.060	4.153	4.224	4.397	4.577	4.696
1.2 Mietausfall/Leerstand ¹	-223	-5	-334	-752	-255	-170	-195	-172	-297	-349	-255
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	984	1.266	995	1.066	1.333	1.410	1.455	1.512	1.584	1.628	1.742
Einnahmen gesamt	4.129	4.713	3.861	4.237	5.203	5.300	5.413	5.564	5.684	5.856	6.183
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.327	-1.688	-1.628	-1.499	-1.473	-1.500	-1.543	-1.588	-1.634	-1.683	-1.735
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-134	-430	-590	-774	-623	-78	-361	-27	-490	-288	0
Objektausgaben gesamt	-1.461	-2.118	-2.218	-2.273	-2.096	-1.578	-1.904	-1.615	-2.124	-1.971	-1.735
3. Kapitaldienst ²	0	0	0	-1.283	-1.283	-1.283	-1.283	-1.283	-1.283	-1.283	0
4. Asset Managementvergütung ³	-463	-451	-419	-387	-357	-330	-304	-281	-259	-239	0
5. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.205	2.144	1.224	294	1.467	2.109	1.922	2.385	2.018	2.363	4.448

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2021 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 7,43% der Basismieteinnahmen

² Ab 2021 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Hypothekendarlehens in Höhe von \$ 42,75 Mio.

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

⁴ Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 6,183 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 1,735 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 4,448 Mio. Nettomietüberschuss 2028

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	\$ 4.448	4.448	4.448
Verkauf zum Multiplikator	17,54	18,35	19,23
Bruttoverkaufspreis ¹	\$ 77.935	81.514	85.438
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,20%)	\$ -3.278	-3.428	-3.593
abzgl. Fremdmittel	\$ -42.750	-42.750	-42.750
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	31.907	35.336	39.095

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



Die aktualisierte Fondsprognose sieht \$ 2,6 Mio. für wertsteigernde Maßnahmen im Shoppingcenter Doral Commons vor

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 ³
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis										
1.1 Basismieteinnahmen	2.596	2.620	2.614	3.169	3.419	3.462	3.544	3.628	3.728	3.802	3.921
1.2 Mietausfall/Leerstand ¹	0	-60	-398	-557	-301	-266	-279	-294	-315	-381	-310
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	936	822	838	1.045	1.284	1.335	1.375	1.415	1.439	1.466	1.537
Einnahmen gesamt	3.532	3.382	3.054	3.657	4.402	4.531	4.640	4.749	4.852	4.887	5.148
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.144	-1.360	-1.255	-1.333	-1.503	-1.547	-1.593	-1.615	-1.644	-1.690	-1.742
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	879	-816	-669	-1.167	-481	-866	-218	-157	-334	-586	0
Objektausgaben gesamt	-265	-2.176	-1.924	-2.500	-1.984	-2.413	-1.811	-1.772	-1.978	-2.276	-1.742
3. Asset Managementvergütung ²	-274	-258	-269	-274	-280	-286	-292	-298	-304	-310	0
4. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.993	948	861	883	2.138	1.832	2.537	2.679	2.570	2.301	3.406

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2021 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 9,67% der Basismieteinnahmen

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

³ Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 5,148 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 1,742 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 3,406 Mio. Nettomietüberschuss 2028

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	\$ 3.406	3.406	3.406
Verkauf zum Multiplikator	14,29	18,35	15,38
Bruttoverkaufspreis ¹	\$ 48.471	50.273	52.215
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,02%)	\$ -1.947	-2.019	-2.096
abzgl. Fremdmittel	\$ 0	0	0
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	46.524	48.254	50.119

¹ Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 0,195 Mio.



Aufgrund der hohen Anzahl an systemrelevanten Mietern konnte das Shoppingcenter Parkaire Landing in 2020 durchgehend geöffnet bleiben

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 ³
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis										
1.1 Basismieteinnahmen	1.810	1.845	1.540	1.858	2.111	2.061	2.110	2.697	3.122	3.213	3.272
1.2 Mietausfall/Leerstand ¹	0	0	-50	-240	-162	-122	-115	-631	-349	-225	-162
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	970	1.026	1.033	1.061	1.069	1.115	1.150	989	1.087	1.167	1.222
Einnahmen gesamt	2.781	2.871	2.523	2.679	3.018	3.054	3.145	3.055	3.860	4.155	4.332
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.233	-1.412	-1.424	-1.364	-1.356	-1.368	-1.400	-1.439	-1.494	-1.542	-1.588
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-121	-196	-186	-274	-488	-94	-500	-3.224	-3.549	-206	0
Objektausgaben gesamt	-1.354	-1.608	-1.610	-1.638	-1.844	-1.462	-1.900	-4.663	-5.043	-1.748	-1.588
3. Asset Managementvergütung ²	-241	-218	-207	-218	-231	-244	-258	-272	-288	-304	0
4. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.186	1.045	706	823	943	1.348	987	-1.880	-1.471	2.103	2.744

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2021 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 10,75% der Basismieteinnahmen

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

³ Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 4,332 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 1,588 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 2,744 Mio. Nettomietüberschuss 2028

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	\$ 2.744	2.744	2.744
Verkauf zum Multiplikator	17,54	18,35	19,23
Bruttoverkaufspreis ¹	\$ 48.007	50.215	52.636
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,21%)	\$ -2.022	-2.115	-2.216
abzgl. Fremdmittel	\$ 0	0	0
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	45.985	48.100	50.420

¹ Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 0,131 Mio.



Die Vermietungsquote des Shoppingcenters Country Club Plaza liegt bei 100%

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 ⁴
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis										
1.1 Basismieteinnahmen	6.033	7.210	7.383	7.669	8.146	8.790	9.077	9.182	9.628	9.986	10.316
1.2 Mietausfall/Leerstand ¹	-241	-755	-1.914	-1.846	-1.176	-313	-324	-335	-347	-359	-371
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	515	661	425	466	513	538	557	577	597	618	639
Einnahmen gesamt	6.308	7.116	5.894	6.289	7.483	9.015	9.310	9.424	9.878	10.245	10.584
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/ Grundsteuer	-2.666	-3.703	-3.123	-3.170	-3.288	-3.411	-3.513	-3.613	-3.727	-3.840	-3.956
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	2.876	-1.710	-2.962	-2.395	-961	-222	-180	-728	-200	-68	0
Objektausgaben gesamt	210	-5.413	-6.085	-5.565	-4.249	-3.633	-3.693	-4.341	-3.927	-3.908	-3.956
3. Kapaldienst ²	0	0	0	-1.456	-1.318	-1.318	-1.239	-1.330	-2.250	-2.250	0
4. Asset Managementvergütung ³	-670	-713	-695	-663	-632	-603	-576	-549	-524	-500	0
5. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	5.848	990	-886	-1.395	1.284	3.461	3.802	3.204	3.177	3.587	6.628

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2021 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 7,52% 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. Für die Anschlussfinanzierung wurden 4,5% Zinsen unterstellt

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

⁴ Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 10,584 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 3,956 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 6,628 Mio. Nettomietüberschuss 2028

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	\$ 6.628	6.628	6.628
Verkauf zum Multiplikator	19,05	20,00	21,05
Bruttoverkaufspreis	\$ 126.176	132.488	139.465
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5,55%)	\$ -7.007	-7.357	-7.744
abzgl. Fremdmittel	\$ -50.000	-50.000	-50.000
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	69.169	75.131	81.721



Die Renovierung der Gemeinschaftsflächen konnte im Jahr 2020 abgeschlossen werden

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 ³
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis										
1.1 Basismieteinnahmen	2.073	8.298	12.431	16.020	16.571	17.159	17.755	18.253	18.769	19.350	19.950
1.2 Mietausfall/Leerstand ¹	0	-3.203	-4.212	-5.070	-4.557	-4.742	-1.049	-1.117	-1.140	-1.688	-1.576
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	1.702	6.199	6.029	6.617	7.671	8.374	8.777	9.098	9.427	9.725	9.947
Einnahmen gesamt	3.775	11.294	14.248	17.567	19.685	20.791	25.483	26.234	27.056	27.387	28.321
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/ Grundsteuer	-2.354	-9.035	-9.394	-10.545	-10.726	-11.162	-11.593	-11.924	-12.266	-12.580	-12.852
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	1.408	-11.424	-9.308	-6.474	-9.640	-15.664	-4.412	-1.840	-1.865	-3.130	0
Objektausgaben gesamt	-946	-20.459	-18.702	-17.019	-20.366	-26.826	-16.005	-13.764	-14.131	-15.710	-12.852
3. Asset Managementvergütung ²	-192	-635	-692	-752	-815	-884	-959	-1.041	-1.129	-1.225	0
4. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.637	-9.800	-5.146	-204	-1.496	-6.919	8.519	11.429	11.796	10.452	15.469

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2021 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 15,63% der Basismieteinnahmen

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

³ Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 28,321 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 12,852 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 15,469 Mio. Nettomietüberschuss 2028

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	\$ 15.469	15.469	15.469
Verkauf zum Multiplikator	14,29	14,81	15,38
Bruttoverkaufspreis ¹	\$ 196.539	204.724	213.538
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,20%)	\$ -8.287	-8.594	-8.924
abzgl. Fremdmittel	\$ 0	0	0
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	188.252	196.130	204.614

¹ Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 24,439 Mio.



Das Büroobjekt Clayton könnte in der aktuellen Marktsituation durch die Nähe zu vielen Wohngebieten von neuen Trends im Bürosektor profitieren

Einnahmen- und Ausgabenprognose Büroobjekt U.S. Steel Tower

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021 ¹	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ⁴
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis										
1.1 Basismieteinnahmen	45.132	51.967	56.927	57.735	58.886	60.192	61.259	62.103	63.208	64.286	65.053
1.2 Mietausfall/Leerstand ¹	0	0	-9.553	-10.523	-14.938	-11.687	-6.525	-8.982	-7.279	-6.037	-10.259
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	3.731	2.386	3.312	3.253	4.038	4.744	6.696	7.099	7.862	8.769	8.674
Einnahmen gesamt	48.863	54.353	50.686	50.465	47.986	53.249	61.430	60.220	63.791	67.018	63.468
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/ Grundsteuer	-25.590	-27.155	-27.027	-28.228	-28.903	-29.791	-32.141	-32.892	-33.809	-34.739	-35.490
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-10.094	-6.453	-8.333	-13.990	-20.242	-8.705	-13.085	-12.552	-8.098	-1.431	0
2.3 Entnahme Reservekonto/ Rücklage	7.389	8.379	8.333	13.990	16.384	0	0	0	0	0	0
Objektausgaben gesamt	-28.295	-25.229	-27.027	-28.228	-32.761	-38.496	-45.226	-45.444	-41.907	-36.170	-35.490
3. Kapitaldienst ²											
3.1 Fremdmittelaufnahme/-tilgung	-3.671	-4.208	-4.423	-1.704	0	0	0	0	0	0	0
3.2 Fremdmittelzinsen	-10.241	-10.969	-10.755	-12.511	-10.607	-10.607	-10.607	-10.607	-10.607	-10.607	0
4. Barüberschuss Büroobjekt U.S. Steel Tower (100%)	6.656	13.947	8.481	8.022	4.618	4.146	5.597	4.169	11.277	20.241	27.978
5. Verwendung des Barüberschusses											
5.1 Vorzugsausschüttung Jamestown 30	3.683	4.025	4.025	4.025	4.025	4.025	4.025	4.025	4.025	4.025	0
5.2 Nachrangige Ausschüttung an Joint-Venture-Partner	2.973	9.922	4.456	3.997	593	121	1.572	144	7.252	16.216	0
6. Asset Managementvergütung ³	-349	-567	-459	-441	-447	-458	-469	-480	-491	-503	0
7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	3.334	3.458	3.566	3.584	3.578	3.567	3.556	3.545	3.534	3.522	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2021 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 15,43% der Basismieteinnahmen

² Bei Ankauf wurden \$ 198,364 Mio. Fremdmittel übernommen und bis Mai 2021 durch Tilgung auf \$ 184,472 Mio. reduziert. Für die Anschlussfinanzierung werden Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des neuen Hypothekendarlehens in Höhe von \$ 184,472 Mio. ohne Tilgung angenommen. Von den Fremdmittelbeträgen entfallen 40,11% auf Jamestown 30

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

⁴ Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 63,468 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 35,490 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 27,978 Mio. Nettomietüberschuss 2028

Verkaufshypothese Büroobjekt U.S. Steel Tower am 31. Dezember 2027

Nettoerlös zur Verteilung: \$ 78,200 Mio.

Hinweis: Jamestown 30 hat gegenüber dem Mehrheitsgesellschafter eine Vorzugstellung hinsichtlich des jährlichen Barüberschusses und des Verkaufserlöses. Vorteilhaft ist, dass diese Vorzugsausschüttung kumulativ gilt, d.h. sollte in einem Jahr nicht die gesamte Vorzugsausschüttung ausgezahlt werden können, würde zuerst der Restbetrag aus dem Barüberschuss der folgenden Jahre ausgeglichen. Nach der obigen Prognose erhält Jamestown 30 jährlich die Vorzugsausschüttung (siehe Zeile 5.1).

Aufgrund der Regelungen im Joint-Venture-Vertrag hat der Mehrheitsgesellschafter das einmalige Recht, ab dem 6.11.2020 bis 30 Tage vor Ablauf des Hypothekendarlehens im Mai 2021 den Anteil von Jamestown 30 zu vertraglich definierten Konditionen zurückzukaufen. Aus heutiger Sicht ist unwahrscheinlich, dass der Mehrheitsgesellschafter von diesem Recht Gebrauch machen wird. In der Fondsprognose wird unterstellt, dass der Mehrheitsgesellschafter von seinem Rückkaufsrecht nicht Gebrauch machen wird, Jamestown 30 bis Ende 2027 Gesellschafter bleibt und \$ 78,2 Mio als Verkaufserlös erhält. Dies ist der aus der Jamestown 30 Vorzugstellung resultierende Mindestbetrag zu diesem Zeitpunkt. Bei einem Objektverkauf Ende 2027 würden bei \$ 27,978 Mio. Nettomietüberschuss ein Multiplikator von weniger als 10 hierfür ausreichen.

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 ⁴
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis Ist-Ergebnis										
1.1 Basismieteinnahmen	6.257	6.652	8.674	9.527	9.805	10.017	10.180	10.238	10.476	10.779	10.991
1.2 Mietausfall/Leerstand ¹	0	-406	-466	-186	-191	-195	-199	-201	-369	-379	-219
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	592	503	739	1.099	1.101	1.154	1.201	1.253	1.301	1.376	1.475
Einnahmen gesamt	6.849	6.749	8.947	10.440	10.715	10.976	11.182	11.290	11.408	11.776	12.247
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/ Grundsteuer	-3.025	-3.011	-3.566	-3.613	-3.627	-3.693	-3.753	-3.818	-3.894	-4.004	-4.123
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-2.074	-3.291	-5.341	-541	-599	-533	-720	-44	-2.997	-182	0
Objektausgaben gesamt	-5.099	-6.302	-8.907	-4.154	-4.226	-4.226	-4.473	-3.862	-6.891	-4.186	-4.123
3. Kapaldienst ²	-2.511	-2.775	-2.773	-2.782	-2.782	-2.782	-2.790	-4.077	-3.504	-3.504	0
4. Barüberschuss Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (100%)	-761	-2.328	-2.733	3.504	3.707	3.968	3.919	3.351	1.013	4.086	8.124
5. 47% Anteil Jamestown 30	-358	-1.094	-1.285	1.647	1.742	1.865	1.842	1.575	476	1.920	0
6. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen	1.788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Asset Managementvergütung ³	-123	-213	-212	-209	-206	-203	-200	-197	-194	-191	0
8. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.307	-1.307	-1.497	1.438	1.536	1.662	1.642	1.378	282	1.729	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2021 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 2,42% 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)

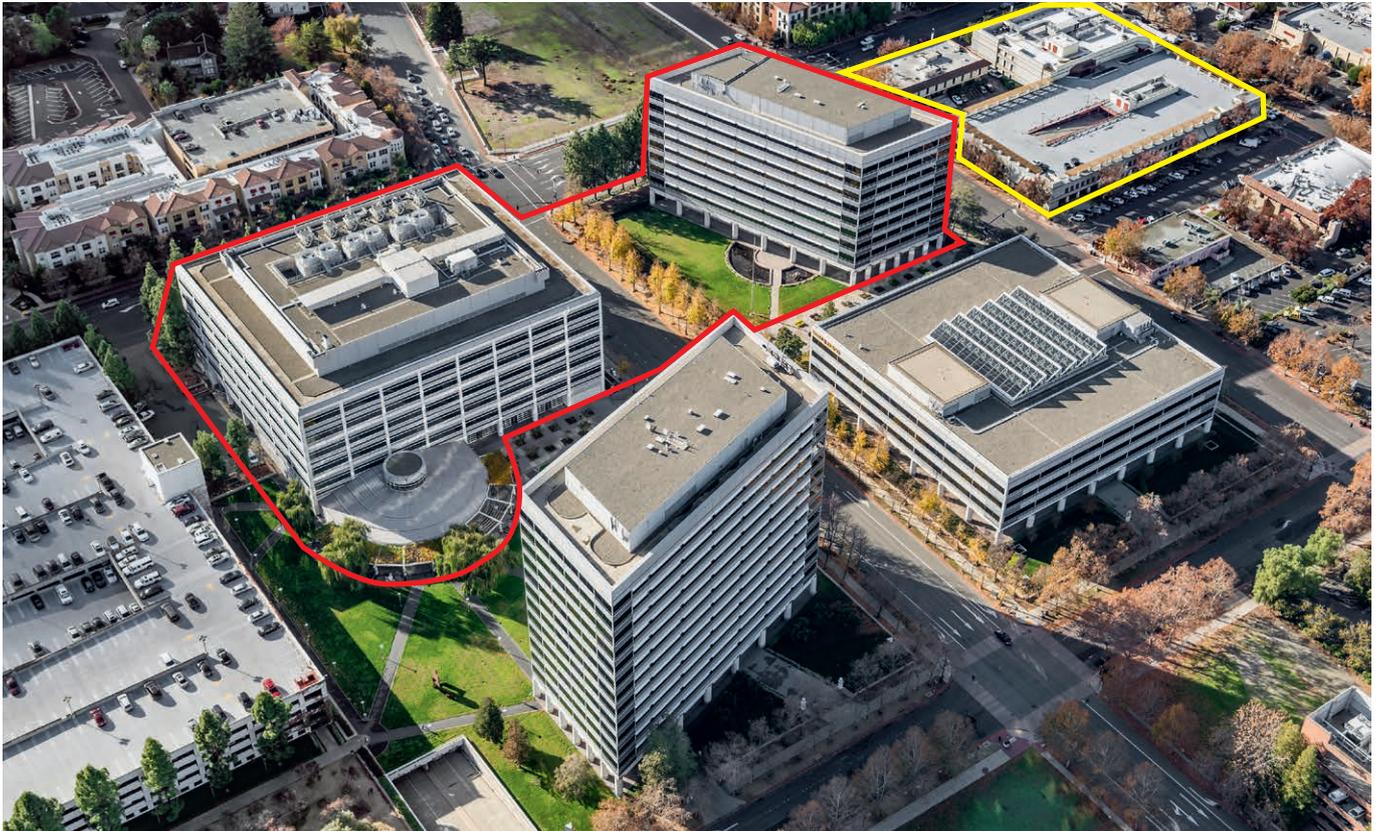
⁴ Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 12,247 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 4,123 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 8,124 Mio. Nettomietüberschuss 2028

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

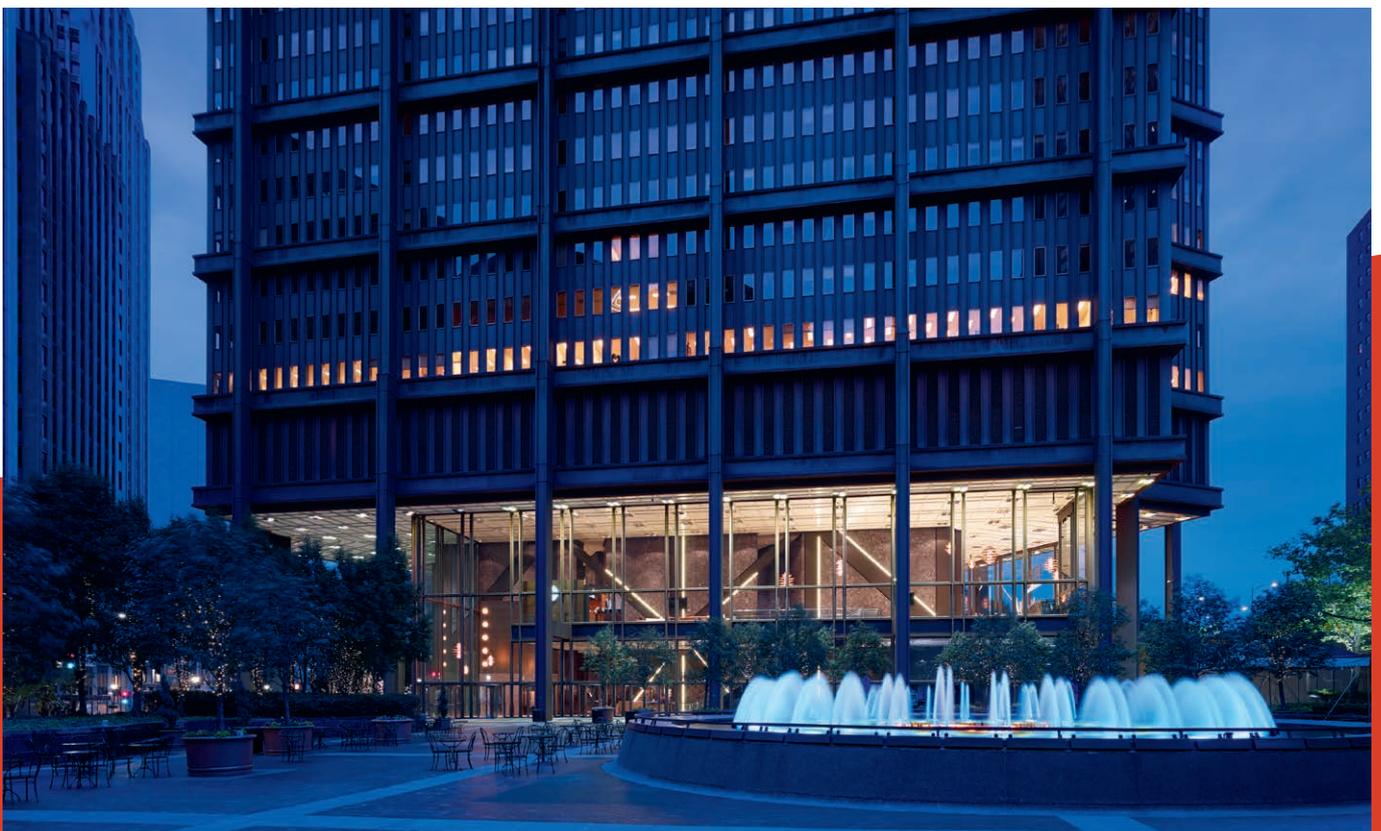
	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	\$ 8,124	8,124	8,124
Verkauf zum Multiplikator	16,00	16,67	17,39
Bruttoverkaufspreis	\$ 129.977	135.393	141.279
abzgl. Verkaufsnebenkosten (7,00%)	\$ -9.098	-9.477	-9.890
abzgl. Fremdmittel	\$ -63.700	-63.700	-63.700
Nettoerlös Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (100%)	\$ 57.179	62.216	67.689
Nettoerlöse Anteil Jamestown 30 (47%)	\$ 26.874	29.241	31.814
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	26.874	29.241	31.814



Das Büro- und Geschäftgebäude 260 East ist unverändert zu 100% vermietet



Büroobjekt Clayton im Großraum San Francisco (siehe rote Umrandung): Erweiterung durch Ankauf einer angrenzenden Einzelhandels- und Büroimmobilie mit Parkhaus in 2019 (siehe gelbe Umrandung)



Namensgeber des Büroobjekts ist die U.S. Steel Corporation, welche rund 13% der Gesamtmietfläche belegt



Die Lounge des Mietwohngebäudes The Ellington wurde zeitgemäß renoviert (vorher: Bild unten; nachher: Bild oben)

