

JAMESTOWN US-Immobilien GmbH · Marienburger Str. 17 · 50968 Köln

An die

Gesellschafterinnen und Gesellschafter der

JAMESTOWN 30 L.P. & Co. geschlossene Investment KG

Köln, 11.02.2019 jg/fsp

Für Rückfragen: (0221) 3098-244

Gesellschafterinformation

Nachdem das JAMESTOWN 30 Eigenkapital in Höhe von \$ 572 Mio. vollständig investiert ist, informieren wir Sie erstmals ausführlich über die Entwicklung des Fonds. Hierzu wurden Prognosen über die Fondslaufzeit für jedes Investitionsobjekt und den Fonds insgesamt erstellt, die JAMESTOWN jährlich aktualisieren wird.

Die Investitionsphase des Fonds endete prospektgemäß am 31.12.2018. Insgesamt wurden acht Investitionsobjekte erworben, mit denen der Fonds sowohl nach Standorten als auch nach Nutzungsarten breit diversifiziert ist. Nähere Informationen zu den letzten beiden Ankäufen, dem **Büroobjekt Clayton** im Großraum San Francisco und dem **Shoppingcenter Sandy Springs** im Großraum Atlanta, können Sie den beigelegten Ankaufrückmeldungen entnehmen. Aufgrund der im letzten Jahr in den USA deutlich gestiegenen Zinsen und trotzdem anhaltend hoher Kaufpreise konnte JAMESTOWN den Ankauf weiterer Investitionsobjekte nicht vertreten.

Der Inhalt in Kürze:

- JAMESTOWN 30 vollständig investiert
- Fondsprognose mit jährlicher Ausschüttung bis 2027 in Höhe von 4% bzw. \$ 0,04 je Anteil
- Verkaufshypothese mit Rückfluss von \$ 1,08 je Anteil (Bandbreite: \$ 1,00 bis \$ 1,10) Ende 2027

Diese Ankaufrückmeldung führt zu einem Investitionsvolumen von \$ 717 Mio. für die erworbenen acht Investitionsobjekte, sodass neben den \$ 572 Mio. Eigenkapital hierfür lediglich Fremdmittel in Höhe von \$ 145 Mio. aufgewendet wurden. Die somit gegebene Fremdkapitalquote von derzeit 20% des Investitionsvolumens – gegenüber den nach dem Fondskonzept möglichen 60% –



Büroobjekt U.S. Steel Tower: Das höchste Gebäude der Pittsburgher Skyline, an dem JAMESTOWN 30 eine Beteiligung von 40,11% hält

JAMESTOWN 30 Kerndaten

Fondsemission: 09/2016 - 12/2017

Anzahl der Anleger: 9.927

Anzahl der Anteile: 572.092.000

Eigenkapitaleinlagen der Anleger: \$ 572.092.000

Nettoinventarwert pro Anteil: \$ 0,9432 (Stand: 31.12.2017)

Barüberschüsse an Anleger geleistet:

bis 12/2017: prospektgemäß 1,0% p.a.

Immobilieninvestitionen (Stand: 31.12.2018, Angaben in Tsd. \$):

Investitionsobjekt	Vermietungs- flächen in qm	Investitionsvolumen	Fondseigen- kapital ¹	Fremdkapital
1. Shoppingcenter Portfolio				
1.1 Shoppingcenter Sandy Springs	31.102	101.542	94.425	7.117 ²
1.2 Shoppingcenter Doral Commons	12.829	77.275	71.859	5.416 ²
1.3 Shoppingcenter Parkaire Landing	12.319	46.923	43.634	3.289 ²
1.4 Shoppingcenter Country Club Plaza	9.372	37.304	34.689	2.615 ²
Shoppingcenter Portfolio, gesamt	65.622	263.044	36%	244.607
2. Büroobjekt U.S. Steel Tower ³	217.047 ⁴	139.380	20%	61.289
3. Mietwohngebäude The Ellington	15.488	132.956	19%	123.637
4. Büroobjekt Clayton	55.751	127.935	18%	118.968
5. Büro- und Geschäftsgebäude 260 East ⁵	24.718 ⁴	53.530	7%	23.591
Gesamt	378.626	716.845	100%	572.092
				144.753

¹ Objektebene zzgl. Initialkosten des Fonds. Da in den Ankaufsmitteilungen Nr. 01 bis Nr. 04 insbesondere noch ein höheres Fremdkapital unterstellt worden war, werden die bisherigen Angaben mit dieser Übersicht ersetzt.

² Für den Ankauf der im alleinigen Eigentum des Fonds stehenden Investitionsobjekte 1., 3. und 4. und deren Investitionsbedarf in 2018 wurde Fremdkapital von insgesamt \$ 36,7 Mio. aufgenommen

³ 40,11% Beteiligung

⁴ Gesamtobjekt

⁵ 47% Beteiligung

führt einerseits zu entsprechend geringeren Risiken für JAMESTOWN 30. Andererseits sind die Wertsteigerungsziele des Fonds mit einem geringeren Investitionsvolumen entsprechend schwerer zu erreichen.

JAMESTOWN ist überzeugt, hiermit die richtige Antwort auf die aktuelle Situation gefunden zu haben. Hierzu gehört auch, dass JAMESTOWN auf die Ankaufsgebühren sowie auf einen Teil der jährlichen Fondsgebühren zunächst verzichtet und die nicht gezahlten Gebühren erst nachgeholt werden, nachdem die JAMESTOWN 30 Anleger die prognostizierte Ausschüttung von 4% p.a. und 110% Eigenkapitalrückfluss aus der späteren Fondsliquidation erhalten haben (nähere Informationen siehe Seiten 4 und 5).

Die Bewirtschaftung der Immobilien verläuft insgesamt plangemäß. Die in den einzelnen Investitionsobjekten erzielten Barüberschüsse sowie die Liquiditätsreserve des Fonds werden für die prospektgemäße Ausschüttung 2018 vor Steuern in Höhe von \$ 0,04 je Anteil (dies entspricht 4% bezogen auf das investierte Eigenkapital

ohne Ausgabeaufschlag) an die Anleger verwandt. Die Ausschüttung für 2018 wird am 30.04.2019 an die Anleger ausgezahlt.

Gemäß der im Anhang aufgeführten JAMESTOWN 30 Fondsprognose ergibt sich eine prospektgemäße Ausschüttung von jährlich \$ 0,04 je Anteil bis 2027. Entsprechend der Verkaufshypothese werden bis Ende 2027 alle Investitionsobjekte veräußert. Hieraus wird ein Nettoerlös vor Steuern von rund \$ 1,08 je Anteil (in einer Bandbreite von \$ 1,00 bis \$ 1,10) an die Anleger prognostiziert.

Entwicklung der Investitionsobjekte

Shoppingcenter Portfolio

Die vier Shoppingcenter in den Großräumen Südfloida und Atlanta entwickeln sich plangemäß. Country Club Plaza ist weiterhin zu 100% vermietet. Seit Ankauf im Oktober 2017 konnten fünf Mietverträge für insgesamt rund 890 qm bzw. 9,5% der Gesamtflächen neu abgeschlossen bzw. verlängert werden. Aktuell prüft

JAMESTOWN die Erweiterung des Centers durch den Erwerb von zwei kleineren bebauten Nachbargrundstücken. Bei Doral Commons liegt der Vermietungsstand derzeit bei 95% (März 2018: 94%). Die Einzelhandelsflächen des Centers sind aktuell zu 100% vermietet; bis 2020 laufen keine Mietverträge aus. Für die noch leerstehenden Büroflächen von rund 564 qm wird nach Mietern gesucht. Der Vermietungsstand bei Parkaire Landing im Großraum Atlanta beträgt 92% (März 2018: 95%). JAMESTOWN plant gemäß der Investitionsstrategie, das äußere Erscheinungsbild des Centers aufzuwerten, um das Objekt im Markt besser zu positionieren. Vorgesehen ist, im ersten Quartal 2019 die Zufahrts- und Fußwege zu erneuern, Teile der Fassaden zu streichen sowie die Grünanlagen neu zu bepflanzen. Für diese Maßnahmen sind \$ 1,4 Mio. budgetiert. Nähere Informationen zu dem Investitionsobjekt Shoppingcenter Sandy Springs entnehmen Sie bitte der beigefügten Ankauftsmitteilung.

Büroobjekt U.S. Steel Tower in Pittsburgh

Das Büroobjekt U.S. Steel Tower, an dem der Fonds eine Beteiligung von 40,11% mit Vorzugsstellung hinsichtlich jährlichem Barüberschuss und späterem Verkaufserlös gegenüber dem Joint-Venture-Partner hält, ist zu 89% vermietet (März 2018: 90%). Erfreulich ist, dass der bis Ende 2018 laufende Mietvertrag mit der Bank PNC für einen Teil der Mietfläche (11.000 qm von insgesamt 18.000 qm, entspricht rund 5% der Gesamtmietfläche) um drei Jahre bis 2021 verlängert werden konnte. Bei den im Erdgeschoss befindlichen Einzelhandelsflächen ist derzeit eine 900 qm große Fläche vakant. JAMESTOWN prüft zusammen mit dem Joint-Venture-Partner die Möglichkeit, diese Mietfläche in zwei kleinere Einzelflächen aufzuteilen und anschließend separat zu vermieten.

Mietwohngebäude The Ellington in Washington, D.C.

Beim Mietwohngebäude The Ellington liegt der Vermietungsstand für die 190 Wohnungen aktuell bei 96% (März 2018: 93%). Anfang 2019 beginnen entsprechend der Investitionsstrategie umfassende Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen, um das Objekt weiter aufzuwerten und zukünftig höhere Mieteinnahmen zu erzielen. Vorgesehen ist, die Lobby und das Fitnesscenter zu modernisieren. Auf einer Dachterrasse entsteht eine Lounge mit Sitzgelegenheiten. Darüber hinaus werden freiwerdende Mietwohnungen zukünftig sukzessive modernisiert und mit einem höheren Ausstattungsstandard versehen. Für die Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen sind \$ 4,0 Mio. budgetiert und die Arbeiten sollen plangemäß Anfang 2021 abgeschlossen sein.

Büroobjekt Clayton im Großraum San Francisco

Nähere Informationen zu dem neu erworbenen Büroobjekt Clayton entnehmen Sie bitte der beigefügten Ankauftsmitteilung.

Büro- und Geschäftsgebäude 260 East in New York

Das Büro- und Geschäftsgebäude 260 East ist zu 100% (März 2018: 75%) vermietet; bis 2029 laufen keine größeren Büromietverträge aus. Im vierten Quartal 2018 hat JAMESTOWN die Mietvertragsverhandlungen mit der Stadt New York für die seit Ankauf leerstehenden 25% der Gesamtmietflächen nach anfänglicher Verzögerung erfolgreich abgeschlossen. Derzeit geht JAMESTOWN davon aus, dass die Mieter ihre Mietflächen rund ein Jahr später als beim Ankauf angenommen beziehen werden. Die Verzögerung ist auf den schleppenden Genehmigungsprozess seitens der Stadt New York zurückzuführen und wirkt sich entsprechend negativ auf die unterstellten Mieteinnahmen für diese Flächen aus. JAMESTOWN ist bemüht, die Verzögerung durch einen beschleunigten Mietflächenausbau, für welchen 21 Monate eingeplant sind, abzumildern.

Zweitmarkt

Beginnend mit dieser Gesellschafterinformation möchten wir Sie regelmäßig auch über den JAMESTOWN-Zweitmarkt informieren. Bei allen JAMESTOWN-Fonds ist JAMESTOWN behilflich, für Anleger, die ihre Gesellschaftsanteile verkaufen wollen, Anleger mit entsprechendem Kaufinteresse zu ermitteln und sich daraus ergebende Übertragungen durchzuführen. Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an JAMESTOWN 30 hängt von Angebot und Nachfrage ab. In 2018 wurden insgesamt 218.000 Anteile des Fonds in einer Bandbreite von \$ 0,965 - \$ 1,0 je Anteil von nominal \$ 1 gehandelt; Transaktionskosten sind hierbei nicht berücksichtigt. Bei Interesse am JAMESTOWN-Zweitmarkt können Sie sich an die Zweitmarkt-Hotline (Tel. 0221/3098-555) wenden.

Die nächste turnusgemäße Gesellschafterinformation erhalten Sie Mitte 2019.

Mit freundlichem Gruß

JAMESTOWN US-Immobilien GmbH



Dr. Jürgen Gerber



i.A. Fabian Spindler

Anhang zur Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 (Seiten 4-16)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die in den sechs Ankauftsmitteilungen für die acht Investitionsobjekte enthaltenen Prognosen. JAMESTOWN wird diese in 2020 und den Folgejahren aktualisieren.

Erläuterungen zur Gebührenvereinnahmung durch JAMESTOWN

Wie auf Seite 2 der Gesellschafterinformation ausgeführt, verzichtet JAMESTOWN zunächst auf vertragsgemäße Gebühren, um die JAMESTOWN 30 Ausschüttungsziele von 4% p.a. und 110% Eigenkapitalrückfluss bei Fondsliquidation leichter zu erreichen. Werden diese Ausschüttungsziele erreicht, wird die darüber hinaus verfügbare Liquidität zuerst dafür genutzt, die noch nicht gezahlten vertragsgemäßen Gebühren (siehe im Folgenden unter „Erstens“ und „Zweitens“) an JAMESTOWN zu entrichten. Die darüber hinausgehenden ausschüttungsfähigen Beträge der Gesellschaft werden gemäß der Anlagebedingungen zu zwei Dritteln an die Anleger und zu einem Drittel an JAMESTOWN als erfolgsabhängige Vergütung verteilt.

Erstens wird JAMESTOWN in vollem Umfang auf die einmalige Ankauftsgebühr in Höhe von 1% bezogen auf die Bruttokaufpreise verzichten. Für die Ankäufe, bei denen JAMESTOWN bereits eine Ankauftsgebühr vereinnahmt hat, ist diese wieder an den Fonds zurückgeflossen. Zweitens wird JAMESTOWN zunächst bis 31.12.2021 die in den Anlagebedingungen festgelegten laufenden Gebühren für das Asset Management von 1,1% auf 0,65% p.a., für das Fondsmanagement von 0,52% auf 0,32% p.a. sowie die Gebühr für die Haftungsübernahme von 0,1% bis zu 0,3% auf 0,06% p.a. reduzieren. Die Berechnungsbasis der genannten laufenden Gebühren ist gemäß Anlagebedingungen jeweils der durchschnittliche Nettoinventarwert des jeweiligen Jahres für das jeweilige Investitionsobjekt bzw. den Fonds. Im vierten Quartal 2021 und den Folgejahren werden die bisherige Fondsentwicklung und die Prognosen bis 2027 überprüft. Hiernach wird entschieden, ob die jährliche Gebührenreduzierung fortgesetzt wird oder entfällt. Letzteres ist insbesondere der Fall, wenn die tatsächliche Fondsentwicklung der ersten Jahre

JAMESTOWN 30 Fondsprognose										
in Tsd. \$	2018	2019	2020	2021 ³	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften ¹										
Shoppingcenter Sandy Springs	2.687	5.435	4.314	-8.729	4.753	4.792	3.649	4.121	4.556	5.340
Shoppingcenter Doral Commons	2.923	3.167	3.023	-2.844	3.270	3.308	3.390	3.652	3.141	3.105
Shoppingcenter Parkaire Landing	3.706	840	1.622	-1.899	2.205	2.319	1.970	2.322	2.676	2.477
Shoppingcenter Country Club Plaza	1.924	1.261	1.021	-1.474	1.307	1.201	1.260	526	149	2.055
Büroobjekt U.S. Steel Tower	3.341	3.630	3.617	69.055	0	0	0	0	0	0
Mietwohngebäude The Ellington	7.465	5.295	3.349	-10.985	5.291	5.396	5.517	5.465	5.388	6.161
Büroobjekt Clayton	4.108	7.933	6.367	-18.835	10.858	4.171	7.562	8.689	7.932	6.356
Büro- und Geschäftsgebäude 260 East	1.337	-968	-1.497	1.583	1.809	1.905	2.007	1.418	336	1.759
Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften, gesamt	27.490	26.593	21.816	25.873	29.493	23.093	25.356	26.193	24.178	27.253
2. Vergütungen und Kosten auf Fondsebene ²	-853	-2.451	-2.509	-2.443	-2.375	-2.429	-2.485	-2.543	-2.603	-2.664
3. Barüberschuss zur Verteilung	26.638	24.143	19.308	23.430	27.119	20.664	22.871	23.650	21.575	24.589
4. Barüberschuss an Anleger	22.093	22.884	22.884	22.884	22.884	22.884	22.884	22.884	22.884	22.884
Barüberschuss in \$ je Anteil von \$ 1	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04
5. Liquiditätssaldo	4.545	1.259	-3.576	546	4.235	-2.220	-13	766	-1.308	1.706
6. Liquiditätsreserve kumuliert, Ende 2017: \$ - 3,9 Mio.	659	1.918	-1.658	-1.112	3.123	903	890	1.656	348	2.054
Fremdmittel, Stand 31.12.	144.753	167.933	176.037	37.732	39.111	52.183	48.698	52.377	48.857	51.919

¹ Der Barüberschuss ergibt sich aus dem Nettomietüberschuss abzgl. Kosten für Vermietung, Instandhaltung, Fremdkapital und Gebühren (Seiten 8-15)

² Einschließlich Vergütungen an KVG und Komplementärin gemäß derzeitiger Gebührenreduktion (siehe Seiten 4 und 5)

³ Die Nettoverkaufserlöse bei dem Büroobjekt U.S. Steel Tower von rund \$ 67,850 Mio. werden zur Reduzierung des Fremdkapitals der Investitionsobjekte – bis auf das Büro- und Geschäftsgebäude 260 East – verwendet; durch diese Tilgungen erklären sich die negativen Barüberschüsse dieser Objekte im Jahr 2021. Ferner entfallen durch den Verkauf die Fremdmittel des Büroobjekts U.S. Steel Tower.

besser verläuft als heute erwartet und die Prognosen bis zur angenommenen Fondsliquidation Ende 2027 einen Rückfluss von mehr als 110% aufweisen.

Erläuterungen zur JAMESTOWN 30 Fondsprognose

Die JAMESTOWN 30 Fondsprognose ergibt sich aus den Einnahmen- und Ausgabenprognosen der acht Investitionsobjekte gemäß den Seiten 8 bis 15; für 2017 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 vorab erläuterte Gebührenanpassung ist bis 2027 berücksichtigt.

Für den Ankauf der Investitionsobjekte 1., 3. und 4. und deren weitere Investitionen in 2018 hat JAMESTOWN die notwendigen Fremdmittel – gemäß der Übersicht der JAMESTOWN 30 Kerndaten auf Seite 2 – bereitgestellt. Der Gesamtbetrag beläuft sich per Ende 2018 auf \$ 36,7 Mio. Dieses JAMESTOWN Darlehen wird ab 22.01.2019 monatlich mit der LIBOR-Zinsrate plus 0,5% verzinst, was günstiger als eingeholte Bankangebote ist. Durch die in den Prognosen enthaltenen weiteren Investitionen wird sich das JAMESTOWN Darlehen in den Folgejahren erhöhen. Dieses kann jederzeit durch eine Bankfinanzierung abgelöst werden. In der Prognose wurde für dieses Darlehen ein Zinssatz von 4,6% p.a. unterstellt, derzeit beträgt der Zinssatz 3,05%. Der Fremdmittelzins der bei Kauf schon bestehenden Finanzierung des Büroobjektes U.S. Steel Tower beträgt 5,69% p.a. bis Mai 2021. 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.

In den Investitionsstrategien der Fondsobjekte sind zwischen 2019 und 2027 Objektinvestitionen von rund \$ 84,5 Mio. für wertsteigernde Maßnahmen, Gebäudeinvestitionen und Vermietungsaufwendungen wie Maklergebühren, Ausbaurkosten von Mietflächen und mietfreie Zeiten als Incentivierung vorgesehen. Diese Mittel entfallen insbesondere auf das Büroobjekt Clayton (\$ 45 Mio.), das Shoppingcenter Sandy Springs (\$ 10 Mio.), das Shoppingcenter Country Club Plaza (\$ 8 Mio.), das Mietwohngebäude The Ellington (\$ 8 Mio.) sowie das Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (\$ 5,5 Mio.) und sind in den jeweiligen Ankaufsmittelungen beschrieben. Diese Aufwendungen werden in der Fondsprognose

aus den Barüberschüssen der Investitionsobjekte und zusätzlichen Fremdmitteln finanziert.

Beim Büroobjekt U.S. Steel Tower hat der Mehrheitsgesellschafter das einmalige Recht, ab dem 06.11.2020 bis 30 Tage vor Ablauf des Hypothekendarlehens im Mai 2021 den Anteil von JAMESTOWN 30 zu vertraglich definierten Konditionen zurückzukaufen. Aus heutiger Sicht ist ungewiss, ob der Mehrheitsgesellschafter von diesem Recht Gebrauch machen wird. In der Fondsprognose wird unterstellt, dass der Mehrheitsgesellschafter von seinem Rückkaufsrecht Gebrauch machen wird und die vertraglich vereinbarten Nettoverkaufserlöse von rund \$ 67,850 Mio. in 2021 für die Reduzierung des Fremdkapitals der Investitionsobjekte 1., 3. und 4. verwendet werden.

Für 2018 und die Folgejahre wird eine Ausschüttung von 4% bzw. \$ 0,04 je Anteil an die Anleger prognostiziert und jeweils am 30. April des Folgejahres ausgezahlt.

Erläuterungen zur JAMESTOWN 30 Verkaufshypothese

Die JAMESTOWN 30 Verkaufshypothese ergibt sich aus den Verkaufshypothesen der acht Investitionsobjekte gemäß den Seiten 8 bis 15.

Bei dem Büroobjekt U.S. Steel Tower wird wie vorab beschrieben unterstellt, dass der Mehrheitsgesellschafter von seinem einmaligen Rückkaufsrecht in 2021 Gebrauch machen und der Verkaufserlös zur Fremdmitteltilgung verwendet wird. Deshalb ist das Büroobjekt U.S. Steel Tower in der Verkaufshypothese Ende 2027 nicht berücksichtigt.

Zur vereinfachten Darstellung unterstellt die JAMESTOWN 30 Verkaufshypothese, dass die weiteren 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 für den Verkaufszeitpunkt unterstellten Multiplikatoren sind gegenüber den Annahmen in den Ankaufsmittelungen unverändert. Bei den zwei Shoppingcentern Country Club Plaza und Doral Commons wurde ein Verkaufsmultiplikator von jeweils 18,3, bei den Shoppingcentern Sandy Springs und Parkaire Landing ein Multiplikator von 18,2 bzw. 14,8, bei dem Büroobjekt Clayton ein Multiplikator von 14,3, bei dem

Mietwohngebäude The Ellington ein Multiplikator von 20 und bei dem Büro- und Geschäftshaus 260 East ein Multiplikator von 16,6 unterstellt. Bei dem Büroobjekt Clayton übt der größte Mieter Bank of America (66% der Gesamtmietfläche des Investitionsobjektes) gemäß Prognose in 2028 seine verbleibende fünfjährige Option zur Mietvertragsverlängerung aus. Die hierfür unterstellten Vermietungskosten von rund \$ 30,9 Mio. mindern den Nettoverkaufserlös.

Für die Investitionsobjekte bis auf das Büroobjekt U.S. Steel Tower werden in drei Verkaufsvarianten die Auswirkungen verschiedener Verkaufsmultiplikatoren in 2027 simuliert.

Nach Abzug von Verkaufsnebenkosten und Fremdmitteln ergibt sich der Nettoerlös für JAMESTOWN 30.

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 \$ 1,08 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	107.800	114.285	120.770
Shoppingcenter Doral Commons	76.422	80.835	85.248
Shoppingcenter Parkaire Landing	43.388	46.536	49.683
Shoppingcenter Country Club Plaza	40.788	43.439	46.090
Büroobjekt U.S. Steel Tower ¹	0	0	0
Mietwohngebäude The Ellington	134.030	141.192	148.353
Büroobjekt Clayton	144.282	158.290	172.297
Büro- und Geschäftsgebäude 260 East	26.154	29.735	33.315
Liquiditätsreserve	2.054	2.054	2.054
Nettoerlös zur Verteilung JAMESTOWN 30, gesamt	574.917	616.364	657.811
Nachholung vertragsgemäßer Gebühren lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019	0	0	-28.510
Nettoerlös Anleger	574.917	616.364	629.301
Anzahl der Anteile zum Verkaufszeitpunkt	572.092	572.092	572.092
Nettoerlös in \$ je Anteil	\$ 1,00	\$ 1,08	\$ 1,10

¹ Verkauf des Objekts in der Prognose bereits in 2021 für \$ 67,850 Mio. unterstellt. Der Nettoverkaufserlös wird für die Reduzierung der Fremdmittel verwendet.



Büroobjekt Clayton im Großraum San Francisco



Büro- und Geschäftsgebäude 260 East in New York



Mietwohngebäude The Ellington in Washington, D.C.



Shoppingcenter Country Club Plaza im Großraum Südflorida



Shoppingcenter Sandy Springs im Großraum Atlanta

Erhalten Sie Einblicke in unser Immobilienmanagement und registrieren Sie sich für unseren monatlichen E-Mail Newsletter unter www.jamestown.de

Investitionsobjekt: Shoppingcenter Sandy Springs

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											
1.1 Basismieteinnahmen	886	5.608	5.963	6.312	6.510	6.768	7.035	7.340	7.495	7.684	7.977
1.2 Mietausfall/Leerstand ¹	-66	-718	-475	-754	-454	-488	-676	-480	-506	-483	-688
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	231	1.660	1.826	1.828	1.940	1.966	1.979	2.104	2.151	2.242	2.261
Einnahmen gesamt	1.050	6.549	7.315	7.387	7.996	8.247	8.339	8.964	9.140	9.443	9.550
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-317	-2.354	-2.356	-2.423	-2.505	-2.581	-2.654	-2.743	-2.823	-2.909	-2.794
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	269	-3.352	-619	-1.632	-1.113	-545	-1.106	-668	-388	-300	0
Objektausgaben gesamt	-47	-5.707	-2.975	-4.054	-3.618	-3.125	-3.760	-3.411	-3.212	-3.209	-2.794
3. Fremdmittel											
3.1 Fremdmittelaufnahme/-tilgung	1.841	5.621	1.217	-11.017	1.215	476	10	-551	-456	0	0
3.2 Fremdmittelzinsen	-38	-411	-611	-399	-180	-131	-250	-178	-198	-159	0
3.3 Fremdmittel, Jahresende ²	7.117	12.738	13.955	2.938	4.152	4.628	4.638	4.087	3.631	3.631	0
4. Asset Managementvergütung ³	-120	-618	-631	-645	-659	-674	-689	-704	-719	-735	0
5. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.687	5.435	4.314	-8.729	4.753	4.792	3.649	4.121	4.556	5.340	6.756

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmeverlust 2018 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 8,35% der Basismieteinnahmen

² In 2018 wurden für den Ankauf \$ 5,276 Mio. Fremdmittel aufgenommen. Die Tilgung in 2021 wird durch den Verkaufserlös des Büroobjekts U.S. Steel Tower ermöglicht.

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

⁴ Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 9,550 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 2,794 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 6,756 Mio. Nettomietüberschuss 2028

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	6.756	6.756	6.756
Verkauf zum Multiplikator	17,18	18,18	19,18
Bruttoverkaufspreis	116.074	122.829	129.585
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,00%)	-4.643	-4.913	-5.183
abzgl. Fremdmittel	-3.631	-3.631	-3.631
Nettoerlös zur Verteilung JAMESTOWN 30	107.800	114.285	120.770



Shoppingcenter Sandy Springs: Das Center wurde im Oktober 2018 für \$ 93,9 Mio. erworben

Investitionsobjekt: Shoppingcenter Doral Commons

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											
1.1 Basismieteinnahmen	3.461	3.915	3.960	4.074	4.132	4.201	4.293	4.369	4.527	4.649	4.785
1.2 Mietausfall/Leerstand ¹	-337	-181	-138	-189	-184	-142	-189	-148	-313	-333	-198
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	634	1.234	1.339	1.403	1.448	1.508	1.522	1.596	1.591	1.636	1.751
Einnahmen gesamt	3.758	4.968	5.161	5.288	5.396	5.566	5.626	5.817	5.805	5.953	6.338
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-972	-1.312	-1.369	-1.434	-1.464	-1.498	-1.541	-1.586	-1.630	-1.678	-1.732
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-773	-563	-28	-334	-163	-259	-112	0	-472	-642	0
Objektausgaben gesamt	-1.744	-1.875	-1.397	-1.768	-1.627	-1.756	-1.653	-1.586	-2.102	-2.320	-1.732
3. Fremdmittel											
3.1 Fremdmittelaufnahme/-tilgung	1.401	737	0	-5.842	0	0	-70	-64	-39	0	0
3.2 Fremdmittelzinsen	-29	-199	-269	-42	-14	-9	-13	-8	-7	-6	0
3.3 Fremdmittel, Jahresende ²	5.416	6.154	6.154	312	312	312	242	177	138	138	0
4. Asset Managementvergütung ³	-463	-465	-472	-479	-485	-493	-500	-507	-514	-522	0
5. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.923	3.167	3.023	-2.844	3.270	3.308	3.390	3.652	3.141	3.105	4.606

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmeverlust 2018 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 5,22% der Basismieteinnahmen

² In 2018 wurden für den Ankauf \$ 4,015 Mio. Fremdmittel aufgenommen. Die Tilgung in 2021 wird durch den Verkaufserlös des Büroobjekts U.S. Steel Tower ermöglicht.

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

⁴ Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 6,338 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 1,732 Mio. „Betriebskosten/Grundsteuer“ entsprechen \$ 4,606 Mio. Nettomietüberschuss 2028

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	4.606	4.606	4.606
Verkauf zum Multiplikator	17,35	18,35	19,35
Bruttoverkaufspreis	79.916	84.522	89.129
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,20%)	-3.356	-3.550	-3.743
abzgl. Fremdmittel	-138	-138	-138
Nettoerlös zur Verteilung JAMESTOWN 30	76.422	80.835	85.248



Shoppingcenter Doral Commons: Die Einzelhandelsflächen sind aktuell zu 100% vermietet

Investitionsobjekt: Shoppingcenter Parkaire Landing

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 ⁴
1. Einnahmen											
1.1 Basismieteinnahmen	2.684	3.064	3.131	3.190	3.247	3.346	3.423	3.521	3.606	3.698	3.821
1.2 Mietausfall/Leerstand ¹	-171	-414	-262	-229	-281	-259	-355	-314	-276	-350	-304
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	716	1.065	1.276	1.328	1.348	1.393	1.396	1.462	1.522	1.543	1.604
Einnahmen gesamt	3.228	3.715	4.145	4.289	4.314	4.480	4.464	4.669	4.852	4.891	5.121
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-1.088	-1.271	-1.457	-1.501	-1.543	-1.590	-1.634	-1.685	-1.737	-1.786	-1.842
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	1.007	-2.342	-589	-147	-269	-274	-506	-314	-106	-322	0
Objektausgaben gesamt	-81	-3.613	-2.046	-1.648	-1.812	-1.864	-2.140	-1.999	-1.843	-2.108	-1.842
3. Fremdmittel											
3.1 Fremdmittelaufnahme/-tilgung	851	1.162	0	-4.225	0	0	-51	-47	-29	0	0
3.2 Fremdmittelzinsen	-17	-144	-195	-31	-10	-6	-9	-6	-5	-4	0
3.3 Fremdmittel, Jahresende ²	3.289	4.450	4.450	225	225	225	175	128	100	100	0
4. Asset Managementvergütung ³	-274	-280	-283	-285	-288	-290	-293	-296	-298	-301	0
5. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	3.706	840	1.622	-1.899	2.205	2.319	1.970	2.322	2.676	2.477	3.279

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmeverlust 2018 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 8,83% der Basismieteinnahmen

² In 2018 wurden für den Ankauf \$ 2,438 Mio. Fremdmittel aufgenommen. Die Tilgung in 2021 wird durch den Verkaufserlös des Büroobjekts U.S. Steel Tower ermöglicht.

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

⁴ Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 5,121 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 1,842 Mio. „Betriebskosten/Grundsteuer“ entsprechen \$ 3,279 Mio. Nettomietüberschuss 2028

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	3.279	3.279	3.279
Verkauf zum Multiplikator	13,81	14,81	15,81
Bruttoverkaufspreis	45.299	48.578	51.857
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,00%)	-1.812	-1.943	-2.074
abzgl. Fremdmittel	-100	-100	-100
Nettoerlös zur Verteilung JAMESTOWN 30	43.388	46.536	49.683



Shoppingcenter Parkaire Landing: In 2019 ist geplant, die Zufahrts- und Fußwege sowie die Grünanlagen zu erneuern

Investitionsobjekt: Shoppingcenter Country Club Plaza

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 ⁴
1. Einnahmen											
1.1 Basismieteinnahmen	1.793	1.836	1.909	1.963	2.042	2.079	2.098	2.692	3.120	3.203	3.259
1.2 Mietausfall/Leerstand ¹	-23	-71	-127	-91	-128	-139	-79	-701	-357	-177	-166
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	932	991	1.001	1.048	1.073	1.108	1.046	876	1.087	1.186	1.224
Einnahmen gesamt	2.702	2.756	2.783	2.919	2.988	3.047	3.065	2.867	3.849	4.212	4.317
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-1.240	-1.244	-1.245	-1.261	-1.286	-1.324	-1.361	-1.398	-1.458	-1.506	-1.550
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	26	-283	-154	-52	-142	-266	-145	-6.965	-196	-144	0
Objektausgaben gesamt	-1.213	-1.527	-1.399	-1.313	-1.428	-1.590	-1.506	-8.362	-1.653	-1.650	-1.550
3. Fremdmittel											
3.1 Fremdmittelaufnahme/-tilgung	676	356	0	-2.820	0	0	-34	6.578	-1.492	0	0
3.2 Fremdmittelzinsen	-14	-96	-130	-20	-7	-4	-6	-291	-283	-228	0
3.3 Fremdmittel, Jahresende ²	2.615	2.971	2.971	150	150	150	117	6.694	5.202	5.202	0
4. Asset Managementvergütung ³	-227	-228	-234	-240	-246	-252	-259	-265	-272	-279	0
5. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.924	1.261	1.021	-1.474	1.307	1.201	1.260	526	149	2.055	2.767

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmeverlust 2018 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 7,62% der Basismieteinnahmen

² Für den Ankauf wurden \$ 1,938 Mio. Fremdmittel aufgenommen. Die Tilgung in 2021 wird durch den Verkaufserlös des Büroobjekts U.S. Steel Tower ermöglicht.

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

⁴ Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 4,317 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 1,550 Mio. „Betriebskosten/Grundsteuer“ entsprechen \$ 2,767 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	2.767	2.767	2.767
Verkauf zum Multiplikator	17,35	18,35	19,35
Bruttoverkaufspreis	48.007	50.774	53.541
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,20%)	-2.016	-2.133	-2.249
abzgl. Fremdmittel	-5.202	-5.202	-5.202
Nettoerlös zur Verteilung JAMESTOWN 30	40.788	43.439	46.090



Shoppingcenter Country Club Plaza: Der Vermietungsstand beträgt aktuell 100%

Investitionsobjekt: Büroobjekt U.S. Steel Tower

Einnahmen- und Ausgabenprognose Büroobjekt U.S. Steel Tower

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021 ⁴
1. Einnahmen				
1.1 Basismieteinnahmen	49.387	55.536	56.286	18.966
1.2 Mietausfall/Leerstand ¹	-4.861	-11.414	-11.299	-2.221
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	3.402	3.849	4.193	1.712
Einnahmen gesamt	47.928	47.971	49.179	18.457
2. Objektausgaben				
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-26.000	-28.818	-29.624	-10.205
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-19.631	-12.633	-21.238	-2.842
2.3 Entnahme Reservekonto/Rücklage	19.631	12.683	21.238	924
Objektausgaben gesamt	-26.000	-28.769	-29.624	-12.123
3. Fremdmittel				
3.1 Fremdmittelaufnahme/-tilgung	-3.671	-4.208	-4.423	-1.704
3.2 Fremdmittelzinsen	-10.241	-10.969	-10.755	-3.355
3.3 Fremdmittel, Jahresende ²	194.693	190.485	186.062	184.358
4. Barüberschuss Büroobjekt U.S. Steel Tower (100%)	8.016	4.025	4.378	1.275
5. Verwendung des Barüberschusses				
5.1 Vorzugsausschüttung JAMESTOWN 30	3.690	4.025	4.025	1.342
5.2 Nachrangige Ausschüttung an Joint-Venture-Partner	4.326	0	353	0
6. Asset Managementvergütung ³	-349	-395	-408	-136
7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	3.341	3.630	3.617	1.205

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmeverlust 2018 bis 2021, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 15,54% der Basismieteinnahmen

² Bei Ankauf wurden \$ 198,364 Mio. Fremdmittel übernommen. Von den Fremdmittelbeträgen entfallen 40,11% auf JAMESTOWN 30.

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

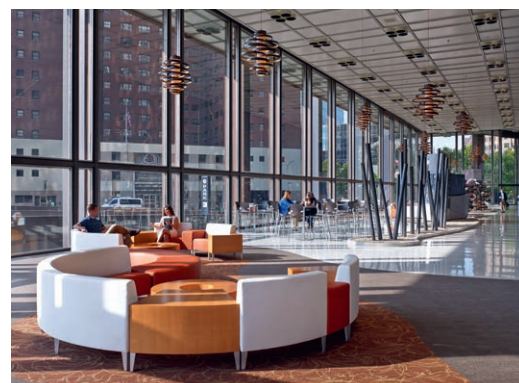
⁴ Dargestellt ist der Zeitraum Januar bis einschließlich Mai 2021

Verkaufshypothese Büroobjekt U.S. Steel Tower

Nettoerlös zur Verteilung: \$ 67,850 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.

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 ungewiss, ob der Mehrheitsgesellschafter von diesem Recht Gebrauch machen wird. In der Fondsprognose wird konservativerweise unterstellt, dass der Mehrheitsgesellschafter von seinem Rückkaufsrecht Gebrauch machen wird und die vertraglich vereinbarten Nettoverkaufserlöse von rund \$ 67,850 Mio. für die Reduzierung des Fremdkapitals bei den Investitionsobjekten 1., 3. und 4. verwendet werden.



Das Büroobjekt U.S. Steel Tower, an dem der Fonds eine Beteiligung von 40,11% hält, ist derzeit zu 89% vermietet

Investitionsobjekt: Mietwohngebäude The Ellington

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											
1.1 Basismieteinnahmen	5.926	7.609	8.340	9.022	9.384	9.659	9.914	10.073	10.654	10.968	11.292
1.2 Mietausfall/Leerstand ¹	-200	-559	-581	-318	-327	-337	-347	-357	-368	-379	-391
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	527	745	767	791	814	839	864	890	916	944	972
Einnahmen gesamt	6.253	7.795	8.527	9.495	9.871	10.160	10.431	10.605	11.203	11.533	11.873
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-2.452	-3.156	-3.422	-3.544	-3.596	-3.703	-3.812	-3.918	-4.050	-4.171	-4.295
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	1.972	-3.920	-1.419	-885	-242	-164	-273	-1.178	-217	-201	0
Objektausgaben gesamt	-480	-7.075	-4.842	-4.429	-3.838	-3.867	-4.084	-5.096	-4.267	-4.372	-4.295
3. Fremdmittel											
3.1 Fremdmittelaufnahme/-tilgung	2.411	5.866	1.195	-15.041	165	0	127	950	-540	0	0
3.2 Fremdmittelzinsen	-49	-490	-717	-182	-65	-43	-88	-112	-111	-90	0
3.3 Fremdmittel, Jahresende ²	9.319	15.185	16.380	1.339	1.504	1.504	1.631	2.581	2.041	2.041	0
4. Asset Managementvergütung ³	-670	-802	-815	-828	-841	-854	-868	-882	-896	-911	0
5. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	7.465	5.295	3.349	-10.985	5.291	5.396	5.517	5.465	5.388	6.161	7.578

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmeverlust 2018 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 4,12% der Basismieteinnahmen

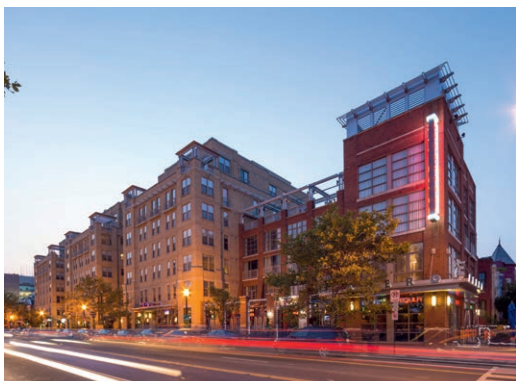
² In 2018 wurden für den Ankauf \$ 6,908 Mio. Fremdmittel aufgenommen. Die Tilgung in 2021 wird durch den Verkaufserlös des Büroobjekts U.S. Steel Tower ermöglicht.

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

⁴ Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 11,873 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 4,295 Mio. „Betriebskosten/Grundsteuer“ entsprechen \$ 7,578 Mio. Nettomietüberschuss 2028

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	7.578	7.578	7.578
Verkauf zum Multiplikator	19,00	20,00	21,00
Bruttoverkaufspreis	143.991	151.569	159.147
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5,50%)	-7.919	-8.336	-8.753
abzgl. Fremdmittel	-2.041	-2.041	-2.041
Nettoerlös zur Verteilung JAMESTOWN 30	134.030	141.192	148.353



Mietwohngebäude The Ellington: Anfang 2019 beginnen umfassende Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen

Investitionsobjekt: Büroobjekt Clayton

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 ⁴
1. Einnahmen											
1.1 Basismieteinnahmen	3.640	14.759	15.104	15.519	15.975	16.511	17.089	17.591	18.141	18.755	19.533
1.2 Mietausfall/Leerstand ¹	-1.846	-6.822	-3.879	-1.451	-885	-3.076	-953	-986	-2.049	-3.511	-833
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	1.692	6.980	7.275	7.652	7.971	8.219	8.610	8.942	9.114	9.050	8.959
Einnahmen gesamt	3.486	14.918	18.501	21.720	23.061	21.654	24.747	25.547	25.206	24.294	27.659
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-2.316	-9.811	-10.360	-10.900	-11.233	-11.493	-11.897	-12.240	-12.496	-12.741	-13.106
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	836	-6.943	-7.293	-3.767	-38	-17.303	-294	-127	-2.426	-6.775	0
Objektausgaben gesamt	-1.479	-16.753	-17.653	-14.666	-11.271	-28.796	-12.190	-12.367	-14.922	-19.516	-13.106
3. Fremdmittel											
3.1 Fremdmittelaufnahme/-tilgung	2.320	11.126	7.466	-24.730	0	12.596	-3.467	-3.187	-963	3.062	0
3.2 Fremdmittelzinsen	-48	-648	-1.206	-384	-123	-438	-645	-381	-425	-477	0
3.3 Fremdmittel, Jahresende ²	8.967	20.093	27.559	2.828	2.828	15.424	11.957	8.770	7.807	10.868	0
4. Asset Managementvergütung ³	-171	-709	-741	-774	-809	-845	-883	-922	-964	-1.007	0
5. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	4.108	7.933	6.367	-18.835	10.858	4.171	7.562	8.689	7.932	6.356	14.553

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmeverlust 2018 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 19,73% der Basismieteinnahmen

² In 2018 wurden für den Ankauf \$ 6,647 Mio. Fremdmittel aufgenommen. Die Tilgung in 2021 wird durch den Verkaufserlös des Büroobjekts U.S. Steel Tower ermöglicht.

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

⁴ Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 27.659 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 13,106 Mio. „Betriebskosten/Grundsteuer“ entsprechen \$ 14,553 Mio. Nettomietüberschuss 2028

Verkaufshypothese Büroobjekte 2000 & 2001 Clayton Road am Ende des Jahres 2027 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	14.553	14.553	14.553
Verkauf zum Multiplikator	13,29	14,29	15,29
Bruttoverkaufspreis ¹	162.401	176.954	191.508
abzgl. Verkaufsnebenkosten (3,75%)	-7.251	-7.797	-8.342
abzgl. Fremdmittel	-10.868	-10.868	-10.868
Nettoerlös	144.282	158.290	172.297

¹ Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 30,9 Mio.



Büroobjekt Clayton: Das Investitionsobjekt wurde im September 2018 erworben

Investitionsobjekt: Büro- und Geschäftsgebäude 260 East

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											
1.1 Basismieteinnahmen	7.082	9.460	9.473	9.507	9.785	10.023	10.177	10.284	10.509	10.776	10.987
1.2 Mietausfall/Leerstand ¹	-858	-3.201	-2.117	-176	-181	-186	-189	-193	-360	-369	-208
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	537	458	461	527	554	621	648	717	731	813	887
Einnahmen gesamt	6.761	6.717	7.816	9.858	10.157	10.458	10.635	10.808	10.880	11.220	11.666
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-2.901	-2.906	-2.911	-3.002	-3.027	-3.108	-3.145	-3.228	-3.266	-3.383	-3.475
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-2.074	-2.766	-4.969	-365	-150	-154	-58	-60	-2.952	-136	0
Objektausgaben gesamt	-4.976	-5.672	-7.880	-3.367	-3.176	-3.262	-3.203	-3.288	-6.218	-3.519	-3.475
3. Fremdmittel											
3.1 Fremdmittelaufnahme/-tilgung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2 Fremdmittelzinsen	-2.464	-2.782	-2.790	-2.782	-2.782	-2.782	-2.790	-4.120	-3.552	-3.552	0
3.3 Fremdmittel, Jahresende ²	63.700	63.700	63.700	63.700	63.700	63.700	63.700	63.700	63.700	63.700	0
4. Barüberschuss Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (100%)	-679	-1.737	-2.853	3.709	4.199	4.414	4.642	3.400	1.110	4.148	8.191
5. 47% Anteil JAMESTOWN 30	-319	-817	-1.341	1.743	1.974	2.075	2.182	1.598	522	1.950	3.850
6. Entnahme Reservekonto/Rücklagen	1.788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Asset Managementvergütung ³	-132	-151	-156	-160	-165	-170	-175	-180	-185	-191	0
8. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.337	-968	-1.497	1.583	1.809	1.905	2.007	1.418	336	1.759	3.850

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmeverlust 2018 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 8,44% 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 \$ 11,666 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 3,475 Mio. „Betriebskosten/Grundsteuer“ entsprechen \$ 8,191 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	8.191	8.191	8.191
Verkauf zum Multiplikator	15,67	16,67	17,67
Bruttoverkaufspreis	128.331	136.522	144.713
abzgl. Verkaufsnebenkosten (7,00%)	-8.983	-9.557	-10.130
abzgl. Fremdmittel	-63.700	-63.700	-63.700
Nettoerlös Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (100%)	55.648	63.266	70.884
Nettoerlöse Anteil JAMESTOWN 30 (47%)	26.154	29.735	33.315
Nettoerlös zur Verteilung JAMESTOWN 30	26.154	29.735	33.315



Büro- und Geschäftsgebäude 260 East: Der Vermietungsstand beträgt aktuell 100%, bis 2029 laufen keine größeren Büromietverträge aus

