

20.05.2026 | T 0221 3098-244

Gesellschafterinformation

Sehr geehrte Damen und Herren,

trotz eines von handelspolitischen Maßnahmen und politischer Unsicherheit geprägten Umfelds entwickelte sich die US-Wirtschaft im Jahr 2025 robuster als von vielen Marktteilnehmern erwartet. Insgesamt lag das Wirtschaftswachstum im Jahr 2025 bei 2,2% und damit deutlich über den Erwartungen, die Inflation ist gegenüber dem Vorjahr leicht auf 2,7% zurückgegangen. Die US-Notenbank hat den Leitzins in drei Schritten zwischen September und Dezember 2025 von 4,50% auf 3,75% reduziert. Auf dem US-Immobilienmarkt zeigen sich weitere positive Tendenzen: Während sich im Einzelhandel und bei Wohnimmobilien der positive Trend fortsetzt, sind auch bei hochwertigen Büroimmobilien in guten Lagen Anzeichen einer Erholung sichtbar. Insbesondere in New York City und San Francisco ist eine deutlich gestiegene Nachfrage nach solchen Büroflächen zu verzeichnen.

Der Ausblick für 2026 hängt maßgeblich von den weiteren Entwicklungen im Zusammenhang mit den militärischen Auseinandersetzungen zwischen den USA und dem Iran sowie der künftigen Ausgestaltung der US-Zoll- und Handelspolitik ab. Zum jetzigen Zeitpunkt ist schwer abschätzbar, welche Auswirkungen

Prognose

Ausschüttung von 4% p.a. für die Jahre	Gesamt
2018 (geleistet)	4,0%
2019 (geleistet, Auszahlung 03/2021)	4,0%
2020 (keine Auszahlung)	-
2021 und 2022 (geleistet) ¹	6,8%
2023 und 2024 (keine Auszahlung)	-
2025 bis 2027 (erwartet) ¹	0,0%
Ausschüttungen gesamt	14,8%
Verkaufs- und Finanzierungserlöse 2021 (geleistet, Auszahlung 06/2021)	20,0%
Überschussliquidität 2026	3,0%
Prognostizierte Verkaufsrückflüsse 2027	50,5%
Gesamtrückfluss²	88,3%

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

Der Inhalt in Kürze

Vermietungserfolge insbesondere bei den Einzelhandelsflächen erzielt

Teilrückzahlung des Eigenkapitals in Höhe von 3% bis 5% im vierten Quartal 2026

Gesamtrückflüsse von rund 88% prognostiziert (in einer Bandbreite von 76% bis 93%); Bandbreite angepasst

die Situation mittel- und langfristig auf die wirtschaftliche Entwicklung weltweit und im speziellen in den USA haben wird. Dies gilt insbesondere mit Blick auf Inflation, Kapitalmarkt und Zinsentwicklung sowie deren Auswirkungen auf den US-Immobilienmarkt und Jamestown 30. Vor diesem Hintergrund bleibt weiterhin eine sorgfältige und vorausschauende Liquiditätsplanung und -ausstattung auf Fondsebene von hoher Bedeutung, um Risiken steuern, Handlungsfähigkeit bewahren und Chancen wahrnehmen zu können.

Aktuelle Situation des Fonds

Die Vermietungsquote auf Fondsebene liegt zum 31.03.2026 bei rund 95% (ohne Clayton) bzw. 67% (mit Clayton). Insbesondere das aus vier Nahversorgungszentren bestehende Shoppingcenter-Portfolio entwickelt sich sehr erfreulich und wirkt weiterhin stabilisierend für den Fonds. Durch die bislang umgesetzten umfangreichen Maßnahmen konnte bei diesen Objekten bereits eine Wertsteigerung erzielt werden. Dies hat es ermöglicht, zusätzliche Erlöse aus abgeschlossenen und geplanten Finanzierungen zu attraktiven Konditionen aufzunehmen. Durch diese zusätzlichen Mittel verfügt der Fonds über Liquidität, um Chancen im aktuellen Marktumfeld nutzen zu können. Weitere Maßnahmen und laufende Projekte – wie beispielsweise die Neuentwicklung des Publix-Supermarkts beim Objekt Country Club Plaza –

Jamestown 30 Kerndaten

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

Immobilieninvestitionen (Stand: 31.12.2025, Angaben in Tsd. \$):

Investitionsobjekt	Vermietungs- flächen in qm	Investitions- volumen	Fondseigen- kapital ¹	Fremdkapital	Zinskonditionen
1. Shoppingcenter Portfolio					
1.1 Shoppingcenter Sandy Springs	31.572	144.425	94.425	50.000	vereinbarter Höchstzinssatz, derzeit 4,86% p.a., bis 09/2026
1.2 Shoppingcenter Doral Commons	12.829	111.859	71.859	40.000	derzeit 5,57% p.a., variabel bis 08/2026
1.3 Shoppingcenter Parkaire Landing	12.319	83.134	43.634	39.500	5,05% p.a. bis 10/2028
1.4 Shoppingcenter Country Club Plaza	9.372	54.739	34.689	20.050	5,30% p.a. bis 10/2028
Shoppingcenter Portfolio, gesamt	66.092	394.157	244.607	149.550	
2. Mietwohngebäude The Ellington	15.488	180.187	123.637	56.550	derzeit 5,52% p.a., variabel bis 04/2026
3. Büroobjekt Clayton	61.551	118.968	118.968	-	
4. Büro- und Geschäftsgebäude 260 East ²	24.718	53.530	23.591	29.939	derzeit 6,57% p.a., variabel bis 01/2027
Gesamt	167.849	746.842	510.803	236.039	

¹ einschließlich Initialkosten

² Quadratmeter des Gesamtobjekts, ansonsten Werte gemäß der 47% Beteiligung

werden unter anderem hierdurch finanziert und sich voraussichtlich ebenfalls positiv auf die Wertentwicklung auswirken. Der optimale Verkaufszeitpunkt für das Shoppingcenter-Portfolio ist frühestens ab 2027 mit dem Abschluss aller Maßnahmen erreicht. Vor diesem Hintergrund steht ein Teil der bereits jetzt generierten Liquidität, der für die weitere Wertentwicklung des Portfolios nicht mehr benötigt wird, für eine Eigenkapitalrückzahlung an die Anleger zur Verfügung. Jamestown wird daher im vierten Quartal 2026 eine Eigenkapitalrückzahlung in Höhe von 3% bis 5% des ursprünglich investierten Fondseigenkapitals vornehmen.

Die Investitionsstrategien der einzelnen Objekte werden kontinuierlich umgesetzt, um die Objekte für einen potenziellen Verkauf optimal zu positionieren. Die Jamestown 30 Verkaufshypothese unterstellt für die verbleibenden Investitionsobjekte weiterhin ein Verkauf zum gleichen Zeitpunkt, Ende des

Jahres 2027. Das Ziel ist, die Verkaufserlöse und die Gesamtrückflüsse für die Anleger zu maximieren. Dies kann - wie bereits seit der ersten Fondsprognose kommuniziert - dazu führen, dass der optimale Verkaufszeitpunkt für einzelne Fondsobjekte erst nach 2027 erreicht wird. Weitere Details zu den Objekten und der Verkaufsstrategie können den Beschreibungen der Fonds- und Objektebene bzw. den Erläuterungen zur Verkaufshypothese auf Seite 8 entnommen werden.

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

In der aktualisierten Verkaufshypothese wird zum heutigen Stand ein Nettoerlös vor Steuern von 74% (in einer Bandbreite von 62% bis 78%) statt im Vorjahr 64%, bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital bis Ende 2027 prognostiziert. Damit ergibt sich aus heutiger Sicht rechnerisch unverändert ein Gesamtrückfluss an die Anleger von rund 88% (in einer Bandbreite von 76% bis 93%). Jamestown hat die Bandbreite gegenüber den vorherigen Prognosen nach unten erweitert, um den aktuellen Unsicherheiten am Markt und dem wie oben beschrieben nur begrenzt einschätzbaren Ausblick gerecht zu werden. Die tatsächlichen Verkaufserlöse und Gesamtrückflüsse an die Anleger können trotzdem von der in der Prognose dargestellten Bandbreite abweichen. Weiterhin ist in der Prognose keine laufende Ausschüttung bis 2027 vorgesehen. Die Aussetzung der jährlichen Ausschüttungen hat in dieser Prognose keine Auswirkungen auf die Gesamtrückflüsse.

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

Shoppingcenter-Portfolio (Anteil: 48%)

Der durchschnittliche Vermietungsstand der vier Shoppingcenter bleibt weiterhin auf einem hohen Niveau und beträgt zum 31.03.2026 95% (Juni 2025: 91%). Im Jahr 2025 wurden Mietverträge über insgesamt 9.500 qm (14% der Gesamtfläche) verlängert oder neu abgeschlossen.

Die Erweiterung des Kroger Supermarkts bei dem Shoppingcenter Parkaire Landing hat bereits begonnen und für die Errichtung der Tankstelle laufen derzeit die finalen Genehmigungsverfahren. Jamestown rechnet mit einer Fertigstellung des Bauvorhabens bis Mitte 2027. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt Kroger selbst. Ende September wurde eine langfristige Finanzierung in Höhe von \$ 39,5 Mio. abgeschlossen, die Erlöse sind zunächst in die Fondsliquidität eingeflossen. Der Darlehensvertrag sieht zusätzlich eine Erhöhung von bis zu \$ 1,5 Mio. mit Fertigstellung der Tankstelle vor. Wie bereits in der letzten Gesellschafterinformation mitgeteilt, hat Jamestown Ende des vergangenen Jahres eine strategische Erweiterungsinvestition mit kurzfristigem Wertsteigerungspotential identifizieren

können. Dabei handelt es sich um das rund 16.600 qm große Grundstück „Parkaire Triangle“, auf dem sich ein Einzelhandelsobjekt mit einer Verkaufsfläche von rund 3.700 qm befindet. Das Objekt wurde am 17.04.2026 für rund \$ 5,1 Mio. erworben. Der Vermietungsstand des Centers liegt zum Zeitpunkt des Ankaufs bei nur rund 16%. Der bisherige Eigentümer verfolgte einen eher passiven Vermietungs- und Bewirtschaftungsansatz. Jamestown plant das Center umfassend aufzufrischen und den vorhandenen Leerstand auf marktgerechtem Mietniveau bis Ende 2027 neu zu vermieten. Derzeit laufen bereits die Vertragsverhandlungen mit mehreren Mietinteressenten aus verschiedenen Branchen über die Vermietung der bisher leerstehenden Fläche von 3.100 qm. Um die zu erwartenden Vermietungsaufwendungen und weiteren Kapitalmaßnahmen zur Repositionierung des Objekts zu finanzieren, prüft Jamestown auch die Möglichkeit einer Erhöhung der Darlehenssumme des im September 2025 abgeschlossenen Darlehens. Neben Synergieeffekten in der Bewirtschaftung erwartet Jamestown durch diese Erweiterungsinvestition eine positive Auswirkung auf die Gesamtrückflüsse des Objekts.

Nach dem Auszug des zweitgrößten Mieters beim Shoppingcenter Country Club Plaza Anfang 2025 wurde bereits die Hälfte der rund 1.140 qm (12% der Gesamtfläche) großen Fläche zu deutlich verbesserten Konditionen neu vermietet. Jamestown hatte die Flächen zwecks schnellerer Neuvermietung in mehrere kleine Flächen aufgeteilt. Der Umbau des Publix-Supermarktes hat Ende Februar begonnen. Die Neueröffnung ist für Mitte 2027 vorgesehen. Die geplante Fremdmittelaufnahme in Höhe von \$ 20,1 Mio. wurde ebenfalls Ende September 2025 abgeschlossen. Der Darlehensvertrag sieht darüber hinaus weitere Mittel in Höhe von \$ 13,4 Mio. vor, welche sukzessive mit dem Fortschreiten der Umbaumaßnahmen des Publix-Supermarkts ausgezahlt werden.

Beim Shoppingcenter Sandy Springs konnten im Jahr 2025 Mietverträge mit einer Gesamtfläche von 2.900 qm (9% der Gesamtfläche) neu abgeschlossen oder verlängert werden. Zur Finanzierung der Ausbaukosten von derzeit noch leerstehenden Flächen sowie weiterer Renovierungsarbeiten an der

Fassade eines der Gebäude ist eine Erhöhung des Darlehens vorgesehen. Mögliche Überschüsse aus der Refinanzierung werden der Fondsliquidität zugeführt. Die Besucherzahlen sind in den vergangenen Monaten um rund 10% gestiegen.

Das Shoppingcenter Doral Commons entwickelt sich weiterhin sehr positiv. Im Jahr 2025 wurden für rund 1.200 qm (9% der Gesamtfläche) Mietverträge neu abgeschlossen oder verlängert. Die Besucherzahlen konnten gegenüber dem Vorjahr ein weiteres Mal gesteigert werden, was sich sowohl auf die Umsätze der Einzelhändler als auch für den Fonds, aufgrund von Umsatzbeteiligungen, positiv auswirkt. Im August 2026 steht die Refinanzierung des Darlehens an. Jamestown geht davon aus, dass das Darlehen in voller Höhe zu marktgerechten Konditionen refinanziert werden kann.

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

Die Vermietungsquote des Mietwohngebäudes The Ellington liegt zum 31.03.2026 bei 96% (Juni 2025: 90%). Für die bislang leerstehenden Gastronomie- und Einzelhandelsflächen wurden zwei Mietverträge über insgesamt 1.000 qm (67% der gesamten Einzelhandelsfläche) neu abgeschlossen. Bei den beiden neuen Mietern handelt es sich um einen lokalen und auf nachhaltige Lebensmittel ausgerichteten Einzelhandel sowie ein asiatisches Gastronomiekonzept. Für die verbleibende leerstehende Gastronomie- und Einzelhandelsfläche von rund 100 qm befindet sich Jamestown in Verhandlungen mit einem beliebten Hersteller von Süßgebäck. Mit der vollständigen Vermietung der Einzelhandelsflächen setzt Jamestown nicht nur die Investitionsstrategie erfolgreich um, sondern schafft zudem gleichzeitig einen direkten Mehrwert für die Bewohner des Hauses. Dies spiegelt sich sowohl in der hohen Vermietungsquote als auch durch Mietabschlüsse oberhalb des Marktniveaus wider. Entgegen wirkt jedoch die Entwicklung des Mietwachstums in diesem Teilmarkt, welche hinter den Erwartungen zurückliegt. Infolgedessen sinkt auch der prognostizierte Nettomietüberschuss im Verkaufsjahr. Aufgrund dieser gegenläufigen Entwicklungen erwartet Jamestown einen leichten Rückgang bei den zu erwartenden

Nettoverkaufserlösen gegenüber der Prognose im Vorjahr. Infolge eines Wasserschadens in der Tiefgarage geht Jamestown von einem zusätzlichen Kapitalbedarf von rund \$ 1,0 Mio. im Jahr 2026 aus. Das Ende 2025 fällige Darlehen in Höhe von \$ 56,6 Mio. wurde im Rahmen des Refinanzierungsprozess kurzfristig um weitere vier Monate zu unveränderten Konditionen verlängert. Aktuell steht Jamestown kurz vor dem Abschluss der Refinanzierung mit einer Laufzeit von drei Jahren. Das Darlehen kann per Option bis zu zwei Mal um jeweils ein weiteres Jahr verlängert werden. Die Darlehenssumme wird rund \$ 1,6 Mio. über dem derzeitigen Darlehensbetrag liegen.

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

Wie bereits in den letzten Gesellschafterinformationen ausführlich dargestellt, ist die Gesamtsituation bei diesem Objekt sehr schwierig. Der Vermietungsstand zum 31.03.2026 liegt unverändert bei rund 22%. Für die leerstehenden Flächen des campusähnlichen Gebäudeensembles besteht weiterhin keine Nachfrage in diesem Teilmarkt. Zudem waren die Verhandlungen über den möglichen Verkauf des größten und weiterhin vollständig leerstehenden Gebäudes an eine Universität nicht erfolgreich, da der potenzielle Käufer die Finanzierung des Kaufpreises nicht sicherstellen konnte. Parallel arbeitet Jamestown weiterhin intensiv an unterschiedlichen Konzepten für das gesamte Gebäudeensemble.

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

Das Büro- und Geschäftsgebäude ist zum 31.03.2026 weiterhin zu 100% vermietet. Ein Einzelhändler hat seine vertraglich fixierte Verlängerungsoption ausgeübt und seinen im Februar 2026 auslaufenden Mietvertrag vorzeitig um weitere fünf Jahre verlängert. Die Verlängerung mit einem weiteren Einzelhändler steht kurz bevor. Zwischen 2029 und 2032 laufen mehrere große Büromietverträgen mit einer Gesamtfläche von rund 83% der gesamten Mietfläche aus. Die Mieter verfügen über Verlängerungsoptionen von fünf oder zehn Jahren. Jamestown geht davon aus, dass diese von nahezu allen Mietern ausgeübt werden. Bei den Mietern handelt es sich um städtische oder öffentlich finanzierte Institutionen, sodass

der Zeitpunkt der Optionsausübung eher näher am Ende der aktuellen Mietlaufzeit liegen wird. Das im letzten Jahr verlängerte Darlehen wurde gemäß vertraglicher Option seitens Jamestown zu unveränderten Konditionen um ein weiteres Jahr verlängert. Für die Anfang 2027 anstehende Anschlussfinanzierung geht Jamestown derzeit davon aus, dass eine Teilrückzahlung des Darlehens zu leisten sein wird. Die genaue Höhe ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Schreibens noch nicht bekannt. In der aktualisierten Fondsprognose hält der Fonds ausreichend Liquidität zurück, um eine mögliche Teiltilgung leisten zu können. An dem Büro- und Geschäftshaus 260 East ist Jamestown 30 mit 47% beteiligt.

Zweitmarkt

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an Jamestown 30 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Nach der Rückzahlung von 20,0% des ursprünglich investierten Eigenkapitals im Juni 2021 wurden im Jahr 2025 insgesamt \$ 802.000 in einer Bandbreite von 28,0% bis 52,5% bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital vermittelt; Transaktionskosten sind hierbei nicht berücksichtigt.

Bei Interesse am Jamestown Zweitmarkt können Sie sich an unser Zweitmarkt-Team unter 0221 3098-555 oder per E-Mail an zweitmarkt@jamestown.de wenden. Zu gelisteten Geboten und sich daraus ergebenden Preisen darf Jamestown keine Aussage treffen.

Die nächste turnusgemäße Gesellschafterinformation erhalten Sie voraussichtlich im dritten Quartal 2026.

Mit freundlichen Grüßen
Jamestown US-Immobilien GmbH



Fabian Spindler



Jan Kuhn



Anhang zur Gesellschafterinformation vom 20.05.2026 (Seite 6-16)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die in der Gesellschafterinformation vom 21.02.2025 enthaltene Jamestown 30 Fondsprognose und Verkaufshypothese. Diese Werte wird Jamestown im Jahr 2027 und ggf. 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 10 bis 16. Für den Zeitraum von 2018 bis Juli 2025 ist das bereits erzielte Ergebnis berücksichtigt. Für das Büroobjekt U.S. Steel Tower in Pittsburgh, Pennsylvania sind

die Einnahmen und Ausgaben bis zum Verkauf am 06.05.2021 erfasst. Ab August 2025 und für die Folgejahre sind die prognostizierten Barüberschüsse für die Investitionsobjekte auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge und kalkulierter Anschlussvermietungen sowie derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert worden.

Die in der Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 ausführlich dargelegte Gebührenanpassung ist in der Prognose bis 2027 berücksichtigt. Die prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% p.a. für das Jahr 2019, die Ende März 2021 nachgeholt wurde, wird im Jahr 2021 gezeigt. Für 2020 erfolgte aufgrund der pandemiebedingten Auswirkungen auf die Einnahmen des Fonds keine Ausschüttung an die Anleger. Für 2021 und 2022 wurde die prospektgemäße Ausschüttung

Jamestown 30 Fondsprognose (in Tsd. \$)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften¹	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis			
1.1 Shoppingcenter Sandy Springs	1.015	1.805	-310	1.947	20	-2.767	-271	147	-9.174	1.142
1.2 Shoppingcenter Doral Commons	2.205	2.144	1.582	1.063	1.579	-110	-65	875	1.054	1.255
1.3 Shoppingcenter Parkaire Landing	2.993	948	972	1.078	2.175	1.979	888	616	-2.028	1.495
1.4 Shoppingcenter Country Club Plaza	1.186	1.045	903	1.412	1.543	646	926	-712	-1.767	-1.306
1.5 Mietwohngebäude The Ellington	5.848	990	-5.211	-628	753	-1.318	-510	-972	-3.292	1.390
1.6 Büroobjekt Clayton	2.637	-9.800	-4.334	3.170	7.461	-460	-5.173	-4.662	-3.114	-4.920
1.7 Büroobjekt U.S. Steel Tower (Verkauf im Mai 2021)	3.334	3.458	3.566	1.303	0	0	0	0	0	0
1.8 Büro- und Geschäftsgebäude 260 East	1.307	-1.307	-1.208	1.660	954	887	1.378	-568	993	1.186
1.9 Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft, gesamt	20.525	-717	-4.040	11.005	14.485	-1.133	-2.827	-5.276	-17.328	242
2. Fremdmittelaufnahme ²	23.000	17.750	9.250	90.000	0	6.550	0	59.550	32.600	7.178
Eigenkapitalrückführung ³	0	0	0	-46.528	0	0	0	0	-17.157	0
3. Zusätzliche Ankäufe ⁴	-13.295	-15.191	-284	-5.300	-808	0	0	-9.421	-17.416	1.390
4. Vergütungen und Kosten auf Fondsebene ⁵	-1.322	-3.302	-3.206	-2.938	-1.895	-1.055	-1.465	-2.011	-1.831	-1.634
5. Barüberschuss zur Verteilung	28.908	-1.460	1.720	46.239	11.782	4.362	-4.292	42.842	-21.132	7.176
6. Barüberschuss an Anleger ⁶	22.093	0	0	43.418	18.301	0	0	0	0	0
7. Liquiditätssaldo	6.815	-1.460	1.720	2.821	-6.519	4.362	-4.292	42.842	-21.132	7.176
8. Liquiditätsreserve kumuliert, Ende 2017: \$ -3,9 Mio.	2.945	1.485	3.205	6.026	-493	3.869	-423	42.419	21.287	28.463

¹ Der Barüberschuss ergibt sich aus dem Nettomietüberschuss abzgl. Kosten für Vermietung, Instandhaltung, Fremdkapital und Gebühren (Seite 10-16)

² Im Jahr 2018 einschließlich \$ 13,3 Mio., die im Jahr 2017 bei Ankauf des letzten Investitionsobjektes als Restbetrag benötigt wurden. Der aufgelaufene Gesamtbetrag wurde Ende 2020 durch das Darlehen für das Mietwohngebäude The Ellington ersetzt. Im Jahr 2021 sind die abgeschlossenen Darlehen für die Shoppingcenter Doral Commons und Sandy Springs sowie im Jahr 2023 die vertraglich vereinbarte Erhöhung des Darlehens für das Mietwohngebäude The Ellington um \$ 6,6 Mio. berücksichtigt. Von 2025 bis 2027 ist die Aufnahme von Darlehen für Objektinvestitionen für das Shoppingcenter Country Club Plaza (\$ 33,5 Mio.), Shoppingcenter Parkaire Landing (\$ 41,0 Mio.) sowie eine Erhöhung des Darlehens bei dem Shoppingcenter Sandy Springs (\$ 20,3 Mio.), Shoppingcenter Doral Commons (\$ 3,0 Mio.) und des Mietwohngebäude The Ellington (\$ 1,6 Mio.) vorgesehen.

³ Für das Jahr 2026 ist eine Eigenkapitalrückzahlung in Höhe von 3% des ursprünglich investierten Eigenkapitals vorgesehen.

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

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

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

an die Anleger jeweils im folgenden Jahr ausgezahlt. Für 2023 und 2024 erfolgte keine Ausschüttung. Für 2025 sowie die Folgejahre berücksichtigt die Prognose keine Ausschüttung an die Anleger. Die Anleger erhielten im Juni 2021 bereits 20% ihres ursprünglich investierten Eigenkapitals aus dem Verkauf des Büroobjekts U.S. Steel Tower in Pittsburgh sowie aus überschüssigen Refinanzierungserlösen zurück. Dies führte ab dem 01.07.2021 zu einer Anpassung des noch von den Anlegern in Jamestown 30 investierten Eigenkapitals von ursprünglich 100% auf 80%. Für das vierte Quartal ist – wie zu Beginn dieses Schreibens erläutert – eine weitere Eigenkapitalrückzahlung von 3% bis 5% vorgesehen, die zu einer weiteren Anpassung des noch investierten Eigenkapitals führt.

Die aktuelle Prognose unterstellt Objektinvestitionen zwischen 2026 und 2027 von rund \$ 30,7 Mio. für wertsteigernde Maßnahmen, Gebäudeinvestitionen und Vermietungsaufwendungen wie Maklergebühren und Ausbaurückstellungen von Mietflächen. Erweiterungsinvestitionen, die Kosten für den Umbau des Publix-Supermarktes bei dem Shoppingcenter Country Club Plaza sowie des angrenzenden Grundstücks beim Shoppingcenter Parkaire Landing sind in dieser Summe nicht enthalten. Die Summe verteilt sich wie folgt auf die Investitionsobjekte: das Shoppingcenter Sandy Springs (\$ 15,1 Mio.), das Shoppingcenter Country Club Plaza (\$ 4,2 Mio.), das Shoppingcenter Parkaire Landing (\$ 3,3 Mio.), das Mietwohngebäude The Ellington (\$ 2,8 Mio.), das Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (\$ 2,3 Mio.), das Büroobjekt Clayton (\$ 2,3 Mio.) sowie das Shoppingcenter Doral Commons (\$ 0,7 Mio.). Die unterstellten Objektinvestitionen werden in der Fondsprognose aus den Barüberschüssen der Investitionsobjekte und zusätzlichen Fremdmitteln finanziert.

Die zusätzlichen Fremdmittel für die in der Prognose unterstellten Objektinvestitionen sowie die im Folgeabsatz beschriebenen Ankäufe werden in der Fondsprognose in der Zeile „2. Fremdmittelaufnahme/Eigenkapitalrückführung“ auf Fondsebene berücksichtigt. Die Darlehenszinsen werden wie bisher in den Barüberschüssen der jeweiligen Objekte erfasst. Im Dezember 2020 wurde ein Darlehen von \$ 50,0 Mio. für das Mietwohngebäude The Ellington

mit fünf Jahren Laufzeit aufgenommen. Hieraus wurde die Jamestown Kreditlinie auf Fondsebene vollständig zurückgezahlt. Für die Shoppingcenter Doral Commons und Sandy Springs wurden im August und September 2021 Darlehen in Höhe von \$ 40,0 Mio. beziehungsweise \$ 50,0 Mio. mit einer Laufzeit von jeweils fünf Jahren abgeschlossen.

Für das Mietwohngebäude The Ellington wurde in den Jahren 2023 und 2024 ein Teil der vertraglich zugesicherten Erhöhung des bestehenden Darlehens von insgesamt \$ 6,6 Mio. zu den bestehenden Konditionen gezogen. Aufgrund des gesunkenen Verkehrswertes ist der ursprünglich geplante Abruf weiterer \$ 3,4 Mio. nicht erfolgt. Für das Shoppingcenter Parkaire Landing sind die Darlehensmittel in Höhe von \$ 39,5 Mio. im Jahr 2025 berücksichtigt. Die zusätzlich zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von \$ 1,5 Mio. werden in der aktualisierten Fondsprognose im Jahr 2026 unterstellt. Für das Shoppingcenter Country Club Plaza werden die Darlehensmittel in Höhe von \$ 20,1 Mio. im Jahr 2025 berücksichtigt. Für das Jahr 2026 unterstellt die aktualisierte Fondsprognose die Verwendung der zusätzlich zur Verfügung stehenden Fremdmittel aus dem Darlehen in Höhe von \$ 9,2 Mio. sowie für das Jahr 2027 in Höhe von \$ 4,2 Mio. Die zusätzlichen Fremdmittel aus der Refinanzierung beim Shoppingcenter Sandy Springs werden im Jahr 2026 in Höhe von rund \$ 18,9 Mio. und für das Jahr 2027 in Höhe von rund \$ 1,3 Mio. berücksichtigt. Darüber hinaus werden im Jahr 2027 zusätzlich zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von \$ 1,6 Mio. aus der Refinanzierung des Mietwohngebäude The Ellington unterstellt. Für die erforderlichen Anschlussfinanzierungen der bestehenden Darlehen werden Zinssätze zwischen 4,75% und 5,50% p.a. unterstellt.

Die zusätzlichen Ankäufe sowie Kosten für die Repositionierung von Objekten, die zur Erweiterung der bestehenden Fondsimmobilien dienen, sind in der Fondsprognose in Zeile „3. Zusätzliche Ankäufe“ erfasst. Im Dezember 2019 wurde eine dem Büroobjekt Clayton angrenzende Einzelhandels- und Büroimmobilie für \$ 12,4 Mio. angekauft. Im November 2021 wurde eine kleine Nachbarfläche des Shoppingcenters Country Club Plaza für \$ 4,25 Mio. erworben.

Der Ankauf des Kroger-Supermarktes bei dem Shoppingcenter Parkaire Landing für \$ 8,1 Mio. wird im Jahr 2025 sowie der Ankauf des Objekts „Parkaire Triangle“ für \$ 5,1 Mio. im Jahr 2026 berücksichtigt. Die Baukosten für die Neuentwicklung des Publix-Supermarktes bei dem Shoppingcenter Country Club Plaza sind mit \$ 11,8 Mio. in den Jahren 2026 und 2027 berücksichtigt.

Erläuterungen zur Jamestown 30 Verkaufshypothese

Jamestown 30 bestand ursprünglich aus acht Investitionsobjekten. Die Minderheitsbeteiligung mit Vorzugstellung an dem Büroobjekt U.S. Steel Tower wurde im Mai 2021 zu dem vertraglich vereinbarten Kaufpreis von \$ 67,9 Mio. vom Mehrheitsgesellschafter übernommen. Darüber hinaus erzielte der Fonds im Jahr 2021 durch den Abschluss von Objektdarlehen bei den Shoppingcentern Doral Commons und Sandy Springs überschüssige Refinanzierungserlöse

von \$ 46,5 Mio. Diese wurden zusammen mit den Verkaufserlösen des Büroobjekts U.S. Steel Tower Ende Juni 2021 an die Anleger ausgezahlt und sind in der Verkaufshypothese erfasst. Darüber hinaus sollen 2026 rund \$ 17,2 Mio. aus überschüssiger Liquidität ausgezahlt werden.

Die Jamestown 30 Verkaufshypothese zeigt neben den Erlösen aus dem Verkauf des Objekts U.S. Steel Tower die entsprechenden Werte aus den Verkaufshypothesen der verbleibenden Investitionsobjekte gemäß den Seiten 10 bis 16. Für die übrigen sieben Investitionsobjekte wird zur vereinfachten Darstellung unterstellt, dass diese zum gleichen Zeitpunkt, Ende des Jahres 2027, verkauft werden. Tatsächlich ist zu erwarten, dass diese zu unterschiedlichen Zeitpunkten veräußert und die Verkaufserlöse anteilig an die Anleger ausgezahlt werden. Wie zu Beginn dieser Gesellschaftsinformation erläutert, sind auch Verkäufe zu einem Zeitpunkt nach 2027 nicht ausgeschlossen.

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	44.965	59.997	65.918
Shoppingcenter Doral Commons	20.909	29.245	32.528
Shoppingcenter Parkaire Landing	34.042	43.830	47.686
Shoppingcenter Country Club Plaza	18.278	25.026	27.684
Mietwohngebäude The Ellington	24.735	36.805	41.650
Büroobjekt Clayton	28.478	38.552	42.526
Büro- und Geschäftsgebäude 260 East	21.246	26.940	29.141
Büroobjekt U.S. Steel Tower (ausgezahlt 2021)	67.850	67.850	67.850
Finanzierungserlös Doral Commons und Sandy Springs (ausgezahlt 2021)	46.528	46.528	46.528
Liquiditätsüberschuss 2026	17.157	17.157	17.157
Fondsliquidität im Jahr 2027	28.463	28.463	28.463
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30, gesamt	352.651	420.393	447.131
Nachholung vertragsgemäßer Gebühren lt. Gesellschaftsinformation vom 11.02.2019	0	0	0
Nettoerlös Komplementärin ¹	0	0	0
Nettoerlös Anleger	352.651	420.393	447.131
Ursprünglich investiertes Eigenkapital	571.892	571.892	571.892
Nettoerlös auf das ursprünglich investierte Eigenkapital	62%	74%	78%

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).

Als Kalkulationsbasis für den angenommenen Bruttoverkaufspreis dient der prognostizierte Nettomietüberschuss des jeweiligen Investitionsobjekts im Jahr 2028. Für das Büroobjekt Clayton orientiert sich der angenommene Verkaufspreis an der letzten Objektbewertung zum 31.12.2025. Die zum Verkaufszeitpunkt 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 im Jahr 2027 simuliert. Aufgrund des anhaltend positiven Marktumfelds sowie der zum größten Teil über Plan verlaufenden Umsetzung der jeweiligen Investitionsstrategien bei den Shoppingcentern wurden die Multiplikatoren des Portfolios einheitlich von 16,67 auf 17,39 erhöht. Für das Mietwohngebäude The Ellington wurde aufgrund der

positiven Entwicklung bei der Vermietungssituation der Einzelhandelsflächen sowie der Mietwohnungen der Multiplikator von 17,39 auf 19,42 erhöht. Aufgrund des sich erholenden Büroimmobilienmarkts in New York City wurde der Multiplikator des Büro- und Geschäftshauses 260 East von 13,33 auf 15,38 erhöht. Um die aktuell anhaltende Unsicherheit am Markt angemessen abbilden zu können, wurde die untere Bandbreite der drei Verkaufsvarianten gegenüber der vorherigen Prognose erweitert.

Insgesamt führen diese Annahmen auf Fondsebene bei einem Verkauf der Investitionsobjekte bis Ende 2027 in der mittleren Variante zu einem prognostizierten Rückfluss an die Anleger vor Steuern von 74%, bezogen auf das ursprünglich investierte Fondseigenkapital von \$ 571,892 Mio. Je nach der tatsächlichen Entwicklung hinsichtlich Nettomietüberschusses und Multiplikatoren zum Verkaufszeitpunkt können die tatsächlichen Abweichungen des Nettoverkaufserlöses für die Anleger auch über die gezeigte Bandbreite von 62% und 78% hinausgehen.



Einnahmen- und Ausgabenprognose Shoppingcenter Sandy Springs

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis				
1.1 Basismieteinnahmen	940	5.077	5.390	5.519	5.538	5.614	5.984	6.774	7.490	8.345	8.629
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	-90	-117	247	5	-11	-14	-294	-910	-518	-488
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	362	1.780	1.607	1.637	1.687	2.094	2.088	2.065	2.154	2.523	2.667
Einnahmen gesamt	1.302	6.767	6.880	7.403	7.230	7.697	8.058	8.545	8.734	10.350	10.808
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-401	-2.803	-2.349	-2.563	-2.582	-2.911	-2.917	-3.058	-3.021	-2.968	-3.006
3. Nettomietüberschuss	901	3.964	4.531	4.840	4.648	4.786	5.141	5.487	5.713	7.382	7.802
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	234	-1.577	-4.202	-1.361	-1.516	-3.687	-1.883	-2.076	-10.464	-1.650	0
5. Fremdmittelzinsen ²	0	0	0	-974	-2.654	-3.387	-3.067	-2.776	-3.982	-4.198	0
6. Barüberschuss Sandy Springs	1.135	2.387	329	2.505	478	-2.288	191	635	-8.733	1.534	0
7. Asset Managementvergütung ³	-120	-582	-639	-558	-458	-469	-462	-488	-441	-392	0
8. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.015	1.805	-310	1.947	20	-2.757	-271	147	-9.174	1.142	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2025 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 7,62% der Basismieteinnahmen

² Ab 2021 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Darlehens in Höhe von \$ 50 Mio. und einer Erhöhung auf insgesamt bis zu \$ 72 Mio. 2026 und 2027; berücksichtigt insgesamt \$ 4,7 Mio. Abschlussgebühren für die Aufnahme des Darlehens im Jahr 2021 und die Anschlussfinanzierung im Jahr 2026

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

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	7.802	7.802	7.802
Verkauf zum Multiplikator	15,38	17,39	18,18
Bruttoverkaufspreis	120.044	135.702	141.871
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,0%)	-4.802	-5.428	-5.676
abzgl. Fremdmittel	-70.277	-70.277	-70.277
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	44.965	59.997	65.918

Fondseigenkapital Jamestown 30 zum Verkaufszeitpunkt \$ 109,819 Mio.



In den vergangenen Monaten sind die Besucherzahlen um rund 10% gestiegen.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Shoppingcenter Doral Commons

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Einnahmen	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis				
1.1 Basismieteinnahmen	3.368	3.452	3.389	3.335	3.798	3.628	3.662	4.062	4.389	4.457	4.550
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-223	-5	-310	114	-42	-162	-7	-125	-356	-335	-225
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	984	1.266	1.013	1.441	1.463	1.719	1.805	1.686	1.658	1.789	1.874
Einnahmen gesamt	4.129	4.713	4.092	4.890	5.219	5.185	5.460	5.623	5.691	5.911	6.199
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.327	-1.688	-1.741	-1.628	-1.729	-1.856	-1.796	-1.844	-1.787	-1.818	-1.863
3. Nettomietüberschuss	2.802	3.025	2.351	3.262	3.490	3.329	3.664	3.779	3.904	4.093	4.336
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-134	-430	-340	-553	-332	-459	-706	-272	-340	-372	0
5. Fremdmittelzinsen ²	0	0	0	-1.306	-1.341	-2.740	-2.790	-2.402	-2.295	-2.271	0
6. Barüberschuss Doral Commons	2.668	2.594	2.011	1.403	1.817	130	168	1.105	1.269	1.450	0
7. Asset Managementvergütung ³	-463	-451	-429	-340	-238	-240	-233	-230	-215	-195	0
8. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.205	2.144	1.582	1.063	1.579	-110	-65	875	1.054	1.255	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2025 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 6,32% der Basismieteinnahmen

² Ab 2021 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Darlehens in Höhe von \$ 40 Mio. und einer Erhöhung auf \$ 43 Mio. im Jahr 2026; berücksichtigt insgesamt \$ 1,2 Mio. Abschlussgebühren für die Aufnahme des Darlehens im Jahr 2021 und die Anschlussfinanzierung im Jahr 2026

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

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	4.336	4.336	4.336
Verkauf zum Multiplikator	15,38	17,39	18,18
Bruttoverkaufspreis	66.711	75.412	78.840
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,2%)	-2.802	-3.167	-3.312
abzgl. Fremdmittel	-43.000	-43.000	-43.000
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	20.909	29.245	32.528

Fondseigenkapital Jamestown 30 zum Verkaufszeitpunkt \$ 75,839 Mio.



Im Jahr 2025 wurden für rund 1.200 qm (9% der Gesamtfläche) Mietverträge neu abgeschlossen oder verlängert.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Shoppingcenter Parkaire Landing

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis				
1.1 Basismieteinnahmen	2.596	2.620	2.754	2.910	3.294	3.124	3.098	3.621	4.537	4.719	4.843
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	-60	-376	-3	-5	-20	4	-200	-533	-364	-343
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	936	822	872	1.092	1.142	1.350	1.224	1.434	1.512	2.095	2.382
Einnahmen gesamt	3.532	3.382	3.250	3.999	4.431	4.454	4.326	4.855	5.516	6.450	6.882
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.144	-1.360	-1.404	-1.361	-1.439	-1.597	-1.627	-1.668	-1.690	-1.748	-1.802
3. Nettomietüberschuss	2.388	2.022	1.846	2.638	2.992	2.857	2.699	3.187	3.826	4.702	5.080
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	879	-816	-599	-1.237	-439	-485	-1.400	-896	-2.977	-325	0
5. Fremdmittelzinsen ²	0	0	0	0	0	0	0	-1.349	-2.633	-2.599	0
6. Barüberschuss Parkaire Landing	3.267	1.206	1.247	1.401	2.553	2.372	1.299	942	-1.784	1.778	0
7. Asset Managementvergütung ³	-274	-258	-275	-323	-378	-393	-411	-326	-244	-283	0
8. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.993	948	972	1.078	2.175	1.979	888	616	-2.028	1.495	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2025 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 8,52% der Basismieteinnahmen

² Ab 2025 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Darlehens in Höhe von insgesamt \$ 41 Mio.; berücksichtigt insgesamt \$ 0,5 Mio. Abschlussgebühren für die Aufnahme des Darlehens im Jahr 2025

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

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	5.080	5.080	5.080
Verkauf zum Multiplikator	15,38	17,39	18,18
Bruttoverkaufspreis	78.168	88.364	92.381
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,0%)	-3.126	-3.534	-3.695
abzgl. Fremdmittel	-41.000	-41.000	-41.000
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	34.042	43.830	47.686

Fondseigenkapital Jamestown 30 zum Verkaufszeitpunkt \$ 47,278 Mio.



Die Erweiterung des Kroger Supermarkts bei dem Shoppingcenter Parkaire Landing hat bereits begonnen.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Shoppingcenter Country Club Plaza

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Einnahmen	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis				
1.1 Basismieteinnahmen	1.810	1.845	1.799	1.785	2.131	2.115	2.215	2.299	2.791	3.745	4.098
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	0	-183	76	25	7	0	-226	-634	-458	-164
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	970	1.026	1.009	1.214	1.136	1.263	1.263	1.228	956	1.012	1.177
Einnahmen gesamt	2.781	2.871	2.625	3.075	3.292	3.385	3.478	3.301	3.113	4.299	5.111
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.233	-1.412	-1.409	-1.285	-1.301	-1.420	-1.528	-1.593	-1.505	-1.552	-1.602
3. Nettomietüberschuss	1.548	1.459	1.216	1.790	1.991	1.965	1.950	1.708	1.608	2.747	3.509
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-121	-196	-122	-152	-180	-1.051	-748	-1.340	-1.961	-2.211	0
5. Fremdmittelzinsen ²	0	0	0	0	0	0	0	-846	-1.246	-1.683	0
6. Barüberschuss Country Club Plaza	1.427	1.263	1.094	1.638	1.811	914	1.202	-478	-1.599	-1.147	0
7. Asset Managementvergütung ³	-241	-218	-191	-226	-268	-268	-276	-234	-168	-159	0
8. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.186	1.045	903	1.412	1.543	646	926	-712	-1.767	-1.306	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2025 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 14,92% der Basismieteinnahmen

² Ab 2025 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Darlehens von insgesamt \$ 33,5 Mio.; berücksichtigt insgesamt \$ 0,6 Mio. Abschlussgebühren für die Aufnahme des Darlehens im Jahr 2025

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

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	3.509	3.509	3.509
Verkauf zum Multiplikator	15,38	17,39	18,18
Bruttoverkaufspreis	53.996	61.039	63.814
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,2%)	-2.268	-2.563	-2.680
abzgl. Fremdmittel	-33.450	-33.450	-33.450
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	18.278	25.026	27.684

Fondseigenkapital Jamestown 30 zum Verkaufszeitpunkt \$ 36,993 Mio.



Der Umbau des Publix-Supermarktes hat Ende Februar begonnen. Die Neueröffnung ist für Mitte 2027 vorgesehen.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Mietwohngebäude The Ellington

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis				
1.1 Basismieteinnahmen	6.033	7.210	7.415	7.150	7.684	7.731	8.168	7.638	7.653	8.424	8.698
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-241	-755	-2.005	-1.661	-975	-905	-701	-1.308	-870	-675	-590
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	514	661	468	568	477	757	725	712	638	694	734
Einnahmen gesamt	6.308	7.116	5.878	6.057	7.186	7.583	8.192	7.042	7.421	8.443	8.842
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-2.666	-3.703	-3.495	-3.155	-3.320	-3.421	-3.297	-3.611	-3.714	-3.598	-3.667
3. Nettomietüberschuss	3.642	3.413	2.383	2.902	3.866	4.162	4.895	3.431	3.707	4.845	5.175
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	2.876	-1.710	-4.449	-1.644	-569	-941	-1.213	-1.237	-2.669	-103	0
5. Fremdmittelzinsen ²	0	0	-2.606	-1.456	-2.094	-4.079	-3.768	-2.768	-3.978	-3.051	0
6. Barüberschuss The Ellington	6.518	1.703	-4.672	-198	1.203	-858	-86	-574	-2.940	1.691	0
7. Asset Managementvergütung ³	-670	-713	-539	-430	-450	-460	-424	-398	-352	-301	0
8. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	5.848	990	-5.211	-628	753	-1.318	-510	-972	-3.292	1.390	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2025 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 12,03% der Basismieteinnahmen

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

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

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	5.175	5.175	5.175
Verkauf zum Multiplikator	16,95	19,42	20,41
Bruttoverkaufspreis	87.709	100.482	105.608
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5,5%) ¹	-4.824	-5.527	-5.808
abzgl. Fremdmittel	-58.150	-58.150	-58.150
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	24.735	36.805	41.650

Fondseigenkapital Jamestown 30 zum Verkaufszeitpunkt \$ 134,887 Mio.



Bei den beiden neuen Mietern für die Gastronomie- und Einzelhandelsflächen handelt es sich um einen lokalen und auf nachhaltige Lebensmittel ausgerichteten Einzelhandel sowie ein asiatisches Gastronomiekonzept.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Büroobjekt Clayton

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Einnahmen	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis				
1.1 Basismieteinnahmen ¹	2.073	8.298	10.999	11.488	11.862	8.634	3.929	10.243	21.903	22.330	21.323
1.2 Mietausfall/ Leerstand	0	-3.203	-2.626	0	-1	-46	-15	-5.815	-17.476	-18.106	-18.428
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	1.702	6.199	6.278	6.985	7.261	4.372	567	1.153	1.334	1.362	1.288
Einnahmen gesamt	3.775	11.294	14.651	18.473	19.122	12.960	4.481	5.581	5.761	5.586	4.183
2 Betriebskosten/ Grundsteuer	-2.354	-9.035	-10.033	-10.786	-10.831	-9.652	-8.181	-7.888	-8.189	-8.377	-8.524
3 Nettomietüberschuss	1.421	2.259	4.618	7.687	8.291	3.308	-3.700	-2.307	-2.428	-2.791	-4.341
4 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	1.408	-11.424	-8.215	-3.687	-219	-3.421	-1.163	-2.056	-406	-1.864	0
5 Barüberschuss Clayton	2.829	-9.165	-3.597	4.000	8.072	-113	-4.863	-4.363	-2.834	-4.655	0
6 Asset Managementvergütung ²	-192	-635	-737	-830	-611	-347	-310	-299	-280	-265	0
7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.637	-9.800	-4.334	3.170	7.461	-460	-5.173	-4.662	-3.114	-4.920	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2025 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 75,99% 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
Bruttoverkaufspreis	29.695	40.200	44.344
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,1%) ¹	-1.217	-1.648	-1.818
abzgl. Fremdmittel	0	0	0
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	28.478	38.552	42.526

Fondseigenkapital Jamestown 30 zum Verkaufszeitpunkt \$ 135,933 Mio.



Die Verhandlungen über den möglichen Verkauf des größten und weiterhin vollständig leerstehenden Gebäudes an eine Universität waren nicht erfolgreich, da der potenzielle Käufer die Finanzierung des Kaufpreises nicht sicherstellen konnte.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Büro- und Geschäftsgebäude 260 East

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Einnahmen	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis				
1.1 Basismieteinnahmen	6.257	6.652	8.741	9.436	9.778	9.995	9.943	10.074	10.457	10.766	10.983
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	-406	-462	-24	6	0	0	-55	-171	-176	-182
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	592	503	937	999	1.417	1.418	1.485	1.780	1.879	1.980	2.207
Einnahmen gesamt	6.849	6.749	9.216	10.411	11.201	11.413	11.428	11.799	12.165	12.570	13.008
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-3.025	-3.011	-3.512	-3.405	-3.930	-3.904	-4.039	-4.265	-4.471	-4.584	-4.823
3. Nettomietüberschuss	3.824	3.738	5.704	7.006	7.271	7.509	7.389	7.534	7.694	7.986	8.185
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-2.074	-3.291	-5.054	-268	-2.042	-2.488	-1.404	-994	-767	-1.500	0
5.1 Fremdmittelaufnahme/-tilgung	0	0	0	0	0	0	0	-3.113	-805	-67	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-2.511	-2.775	-2.760	-2.776	-2.782	-2.789	-2.794	-4.364	-3.682	-3.525	0
6. Barüberschuss 260 East (100%)	-761	-2.328	-2.110	3.962	2.447	2.232	3.191	-937	2.440	2.894	0
7. Anteil Jamestown 30 (47%)	-358	-1.094	-992	1.862	1.150	1.049	1.500	-441	1.147	1.361	0
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen	1.788	0	0	0	0	0	0	-0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ³	-123	-213	-216	-202	-196	-162	-122	-127	-154	-175	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.307	-1.307	-1.208	1.660	954	887	1.378	-568	993	1.186	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2025 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 1,28% der Basismieteinnahmen

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

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

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	8.185	8.185	8.185
Verkauf zum Multiplikator	13,79	15,38	16,00
Bruttoverkaufspreis	112.890	125.915	130.952
abzgl. Verkaufsnebenkosten (7,0%)	-7.902	-8.813	-9.166
abzgl. Fremdmittel	-59.783	-59.783	-59.783
Nettoerlös Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (100%)	45.205	57.319	62.003
Nettoerlös Anteil Jamestown 30 (47%)	21.246	26.940	29.141
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30	21.246	26.940	29.141

Fondseigenkapital Jamestown 30 zum Verkaufszeitpunkt \$ 28,682 Mio.