

23.02.2023 | T 0221 3098-244

## Gesellschafterinformation

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Zinsen sind in Folge der hohen Inflation seit Anfang des Jahres 2022 in dramatischem Tempo gestiegen. Während die Hypothekenzinsen in den USA für eine fünfjährige Zinsbindung im Januar 2022 rund 2,5% p.a. betragen, müssen heute rund 6,5% p.a. kalkuliert werden. In der Folge sind die Aktienkurse vieler deutscher und amerikanischer Immobiliengesellschaften eingebrochen, teils haben sie mehr als die Hälfte ihres Wertes verloren. Die drastischen Zinserhöhungen bedeuten auch, dass sich der ausschüttungsfähige Überschuss bei vielen Objekten verringert. Wer eine Immobilienanlage verkaufen will, wird ein niedrigeres Preisniveau akzeptieren müssen, weil die neuen Eigentümer völlig neu kalkulieren. Aber auch wer nicht verkauft, muss zum jetzigen Zeitpunkt die aktuelle Bewertung und die erwarteten Verkaufspreise der Immobilien reduzieren.

Die Bewirtschaftung der sieben Investitionsobjekte stellt im aktuellen Marktumfeld eine große Herausforderung dar. Jamestown 30 ist jedoch aufgrund der erzielten Barüberschüsse und Liquiditätsreserve des Fonds in der Lage, die prospektgemäße Ausschüttung 2022 plangemäß zum 30.04.2023 an die Anleger auszuzahlen. Gemäß der im Anhang aufgeführten und aktualisierten Jamestown 30 Fondsprognose

### 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 (geleistet) <sup>1</sup>	3,6%
2022 bis 2027 (erwartet) <sup>1</sup>	19,2%
Ausschüttungen gesamt	30,8%
Verkaufs- und Finanzierungserlöse 2021 (geleistet, Auszahlung 06/2021)	20,0%
Prognostizierte Verkaufsrückflüsse 2027	44,7%
<b>Gesamtrückflüsse<sup>2</sup></b>	<b>95,5%</b>

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

<sup>2</sup> zzgl. geleisteter Anfänglicher Ausschüttung

### Der Inhalt in Kürze

Auszahlung der Ausschüttung von 4% p.a. für 2022 zum 30.04.2023

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

Fondsauflösung bis Ende 2027 mit Gesamtrückflüssen in Höhe von 95% prognostiziert (in einer Bandbreite von 90% bis 103%)

ergibt sich eine prospektgemäße Ausschüttung von jährlich 4% p.a. bezogen auf das investierte Eigenkapital (80% des ursprünglich investierten Eigenkapitals) ohne Ausgabeaufschlag bis 2027. Dies entspricht 3,2% p.a. bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital (100%). Zur Erinnerung: Im Juni 2021 erhielten die Anleger bereits 20% ihres ursprünglich investierten Eigenkapitals zurück.

Die Marktentwicklung führt bei den Fondsobjekten zu deutlich niedrigeren prognostizierten Verkaufspreisen. In der aktualisierten Verkaufshypothese wird zum heutigen Stand ein Nettoerlös vor Steuern von 65% (in einer Bandbreite von 59% bis 72%) statt im Vorjahr 106% bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital bis Ende 2027 prognostiziert. Damit verringern sich die prognostizierten Verkaufsrückflüsse an die Anleger um rund 41% bzw. \$ 234,0 Mio. im Vergleich zur Prognose vom März 2022. Die beiden Hauptgründe sind:

- Als Folge der gestiegenen Zinsen werden bei allen Fondsobjekten deutlich niedrigere Verkaufsmultiplikatoren unterstellt. Hierauf entfallen \$ 176,1 Mio. der oben genannten \$ 234,0 Mio. Die Anpassung ist aus Sicht von Jamestown notwendig, um dem zu erwartenden niedrigeren Preisniveau gerecht zu werden. Insbesondere die schwierige Vermietungssituation bei dem Büroobjekt Clayton im Großraum San Francisco

## Jamestown 30 Kerndaten

Fondsemission: 09/2016 - 12/2017	<b>Barüberschüsse an Anleger geleistet:</b>
Anzahl der Anleger: 9.899	bis 12/2017: prospektgemäß 1,0% p.a.
Ursprünglich investiertes Eigenkapital der Anleger: \$ 571.892.000	für 2018: prospektgemäß 4,0% p.a.
Geleistete Eigenkapitalrückzahlung an Anleger: \$ 114.378.400 per 30.06.2021	für 2019: prospektgemäß 4,0% p.a., im März 2021 nachgeholt
Investiertes Eigenkapital der Anleger: \$ 457.513.600	für 2020: entfällt
Nettoinventarwert 80,50% (Stand: 31.12.2021)	für 2021: prospektgemäß 4,0% p.a.

## Immobilieninvestitionen (Stand: 31.12.2022, Angaben in Tsd. \$):

Investitionsobjekt	Vermietungsflächen in qm	Investitionsvolumen	Fondseigenkapital <sup>1</sup>	Fremdkapital	Zinskonditionen
1. Shoppingcenter Portfolio					
1.1 Shoppingcenter Sandy Springs	31.572	144.425	94.425	50.000	vereinbarter Höchstzinssatz, derzeit 4,9% p.a., bis 09/2026
1.2 Shoppingcenter Doral Commons	12.829	111.859	71.859	40.000	derzeit 5,7% p.a., variabel bis 08/2026
1.3 Shoppingcenter Parkaire Landing	12.319	43.634	43.634	-	
1.4 Shoppingcenter Country Club Plaza	9.372	34.689	34.689	-	
Shoppingcenter Portfolio, gesamt	66.092	334.607	244.607	90.000	
2. Mietwohngebäude The Ellington	15.488	173.637	123.637	50.000	vereinbarter Höchstzinssatz, derzeit 5,1% p.a., bis 12/2025
3. Büroobjekt Clayton	61.551	118.968	118.968	-	
4. Büro- und Geschäftsgebäude 260 East <sup>2</sup>	24.718 <sup>3</sup>	53.530	23.591	29.939	4,37% p.a. bis 01/2025
<b>Gesamt</b>	<b>167.849</b>	<b>680.742</b>	<b>510.803</b>	<b>169.939</b>	

<sup>1</sup> Ursprünglich investiertes Fondseigenkapital der jeweiligen verbleibenden Objekte, einschließlich Initialkosten des Fonds

<sup>2</sup> 47% Beteiligung

<sup>3</sup> Gesamtobjekt

trifft den Fonds erheblich. Entgegen der bisherigen Erwartung von Jamestown hat der mit Abstand größte Mieter des Fonds (2022: 29% der Gesamteinnahmen), die Bank of America, seinen bis Mitte 2023 laufenden Mietvertrag nicht verlängert. Für die ab Sommer 2023 verfügbaren Flächen werden in absehbarer Zeit keine Mietinteressenten erwartet, da in diesem Teilmarkt derzeit keine Nachfrage nach großen zusammenhängenden Büroflächen besteht. Der Großraum San Francisco hat bis zur Corona-Pandemie stark vom Wachstum der Technologiebranche profitiert. In der aktuellen Marktsituation geraten insbesondere große Technologieunternehmen unter Druck und entlassen erstmals in erheblichem Umfang Mitarbeiter. Um die Perspektiven des Objektes zu verbessern, prüft Jamestown aktuell die Wirtschaftlichkeit umfassender Maßnahmen zur Repositionierung - beispielsweise die Umwandlung von Büro- in

Wohnflächen. Das Büroobjekt Clayton ist mit rund einem Viertel des Fondseigenkapitals mit das größte Investitionsobjekt des Fonds. Mit einer Reduzierung der Nettoerlöse um \$ 129,7 Mio. entfallen rund drei Viertel der \$ 176,1 Mio. auf dieses Investitionsobjekt.

- Für das Büro- und Geschäftsgebäude 260 East in New York und das Shoppingcenter Country Club Plaza in Südfloida wird die Investitionsstrategie prognosegemäß früher abgeschlossen und ein Verkauf in 2023 bzw. 2026 unterstellt. Die Verkaufsrückflüsse fließen in die Liquiditätsreserve von Jamestown 30 ein und reduzieren die Nettoerlöse des Fonds entsprechend. Hierauf entfällt rund ein Viertel bzw. \$ 45,4 Mio.

Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 95% (in einer Bandbreite von 90% bis 103%).

Jamestown steht für eine offene und ehrliche Kommunikation. Aufgrund der breiten Diversifikation des Fonds über verschiedene Standorte und Nutzungsarten sowie der guten Objektqualitäten sind wir grundsätzlich von der Werthaltigkeit der Fondsobjekte überzeugt. Die Situation bei dem Investitionsobjekt Clayton im Großraum San Francisco ist allerdings äußerst unerfreulich. Wir können Ihnen versichern, dass Jamestown mit einem erfahrenen Team von Mitarbeitern vor Ort alle Anstrengungen unternimmt, um die Situation für jedes einzelne Fondsobjekt und die Perspektiven für den Fonds insgesamt zu verbessern.

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

#### **Shoppingcenter-Portfolio (Anteil: 48%)**

Der durchschnittliche Vermietungsstand der vier Shoppingcenter beträgt aktuell 95% (März 2022: 96%). In 2022 wurden Mietverträge über insgesamt 4.650 qm (7% der Gesamtfläche) mit bestehenden Mietern verlängert oder neu abgeschlossen. Insgesamt werden die Shoppingcenter wieder so häufig besucht wie vor der Corona-Pandemie, die Verweildauer in den Objekten ist sogar gestiegen. Bei dem Shoppingcenter Parkaire Landing verlaufen die Gespräche über den Ankauf des Kroger-Supermarktes schleppend. Jamestown geht aktuell nicht davon aus, den Erwerb in absehbarer Zeit abschließen zu können. Der Ankauf und die hiermit verbundene Aufnahme eines Hypothekendarlehens werden nicht mehr in der Fondsprognose unterstellt. Ein zuvor ungenutzter Grünstreifen auf dem Parkplatz wird nun für kleinere Events sowie Sportkurse von Mietern aus der Fitnessbranche genutzt. Das Shoppingcenter Country Club Plaza ist aktuell vollvermietet. Die Besucherzahlen entsprechen dem Vor-Corona-Niveau und die Umsatzzahlen entwickeln sich positiv. Für den Neubau des Publix-Supermarktes wurde mit dem gleichnamigen Mieter eine Einigung erzielt. Der Baubeginn ist für September 2024 und die Fertigstellung ein Jahr später geplant. Die Kosten von insgesamt \$ 12,5 Mio. werden prognosegemäß mit Fremdmitteln finanziert und sind in der Fondsprognose berücksichtigt. Nach der Fertigstellung und Eröffnung des neuen Publix-Supermarktes ist die Investitionsstrategie abgeschlossen und das Investitionsobjekt für einen anschließenden

Verkauf in 2026 positioniert. Bei dem Shoppingcenter Sandy Springs befindet sich Jamestown in fortgeschrittenen Gesprächen mit einem Interessenten über 2.900 qm Mietfläche (8,4% der Gesamtfläche). Zwei bestehende Flächen sollen zusammengelegt und in 2024 an den neuen Mieter übergeben werden. Ob sich der geplante Neubau weiterer Einzelhandels- und Büroflächen sowie Wohneinheiten trotz der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten weiterhin rentiert, wird derzeit von Jamestown geprüft. Bei dem Shoppingcenter Doral Commons prüft Jamestown, wie bisher weniger ausgelastete Parkplatzflächen neu genutzt werden könnten. Gespräche mit der Stadt Doral finden hierzu bereits statt. Die von Jamestown in 2021 installierten Ladesäulen für E-Autos zählen zu den am häufigsten genutzten Ladesäulen in Florida.

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

Die Vermietungsquote des Mietwohngebäudes The Ellington liegt aktuell bei 95% (März 2022: 84%). Nachdem die pandemiebedingten Regelungen für den Wohnungsmarkt in Washington, D.C. Anfang 2022 ausgelaufen sind, erholt sich der Vermietungsmarkt langsam. Das Modernisierungs- und Umbauprogramm der Wohneinheiten konnte erfolgreich umgesetzt werden und steht kurz vor dem Abschluss. Im zweiten Stock des Gebäudes befindet sich eine Terrasse, zu der sechs angrenzende Wohneinheiten direkten Zugang haben. Jamestown hat die Fläche zu privaten, grünen Terrassen umgestaltet. Dies hat zu einem Anstieg der Nachfrage und letztlich zur Vollvermietung der entsprechenden Einheiten geführt. Die Umgestaltung weiterer Terrassen ist in 2023 geplant.

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

Die beiden Bürogebäude und die angrenzende Einzelhandels- und Büroimmobilie sind nach Auszug des größten Mieters, der Bank of America, ab August 2023 nur noch zu rund 20% vermietet (März 2022: 79%). Jamestown unterstellt in der aktuellen Fondsprognose, dass die freiwerdenden Flächen zunächst umfangreich für kleinere Büromieter umgebaut werden müssen und aufgrund der geringen Nachfrage erst ab Mitte 2025 wieder nach und nach vermietet werden können.

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

Das Büro- und Geschäftsgebäude ist unverändert zu 100% vermietet. Bis 2029 laufen keine größeren Büromietverträge aus. Das Fondsobjekt ist aufgrund der langfristigen Vermietung gut für einen Verkauf positioniert und Jamestown wird in 2023 diese Möglichkeit prüfen. Die Instandhaltungsarbeiten an den Aufzügen haben im November 2022 begonnen und sollen in 2023 abgeschlossen werden. An dem Büro- und Geschäftshaus 260 East ist Jamestown 30 mit 47% beteiligt.

### **Zweitmarkt**

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an Jamestown 30 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Nach der Rückzahlung von 20% des ursprünglich investierten Eigenkapitals im Juni 2021 wurden im Jahr 2022 insgesamt 1.006.000

Anteile des Fonds in einer Bandbreite von rund 62% bis 82% 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](mailto:zweitmarkt@jamestown.de) wenden. Zu gelisteten Geboten und sich daraus ergebenden Preisen darf Jamestown keine Aussage treffen.

Die nächste Gesellschafterinformation erhalten Sie im dritten Quartal 2023.

Mit freundlichen Grüßen  
Jamestown US-Immobilien GmbH



Fabian Spindler



Timo Linnenbrügger

## Anhang zur Gesellschafterinformation vom 23.02.2023 (Seite 5-14)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die in der Gesellschafterinformation vom 25.03.2022 enthaltene Jamestown 30 Fondsprognose und Verkaufshypothese. Diese Werte wird Jamestown in 2024 und den Folgejahren aktualisieren.

### Erläuterungen zur Jamestown 30 Fondsprognose

Die Jamestown 30 Fondsprognose ergibt sich aus den Einnahmen- und Ausgabenprognosen der sieben Investitionsobjekte gemäß den Seiten 8 bis 14. Für den Zeitraum von 2018 bis August 2022 ist das bereits erzielte Ergebnis berücksichtigt. Für das Büroobjekt U.S. Steel Tower in Pittsburgh, Pennsylvania sind die Einnahmen und Ausgaben bis zum Verkauf am

06.05.2021 erfasst. Ab September 2022 und für die Folgejahre sind die prognostizierten Barüberschüsse für die Investitionsobjekte auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge und kalkulierter Anschlussvermietungen sowie derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert worden. Die in der Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 ausführlich dargelegte Gebührenanpassung ist in der Prognose bis 2027 berücksichtigt. Die prospektgemäße Ausschüttung von 4% p.a. für das Jahr 2019, die Ende März 2021 nachgeholt wurde, wird im Jahr 2021 gezeigt. Für 2020 erfolgte aufgrund der pandemiebedingten Auswirkungen auf die Einnahmen des Fonds keine Ausschüttung an die Anleger. Für 2022 und die Folgejahre wird eine Ausschüttung von 4% p.a. bezogen auf das investierte Eigenkapital an die Anleger prognostiziert und jeweils am 30. April

### Jamestown 30 Fondsprognose (in Tsd. \$)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>1. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften<sup>1</sup></b>	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis						
1.1 Shoppingcenter Sandy Springs	1.015	1.805	-310	1.947	965	-1.098	-3.138	3.203	3.435	3.735
1.2 Shoppingcenter Doral Commons	2.205	2.144	1.582	1.063	1.671	481	554	1.606	1.519	1.714
1.3 Shoppingcenter Parkaire Landing	2.993	948	972	1.078	2.262	1.428	1.786	2.460	2.893	3.068
1.4 Shoppingcenter Country Club Plaza <sup>2</sup>	1.186	1.045	903	1.412	1.529	746	-4.891	-8.237	23.167	0
1.5 Mietwohngebäude The Ellington	5.848	990	-5.211	-628	103	783	1.115	979	1.818	2.615
1.6 Büroobjekt Clayton	2.637	-9.800	-4.334	3.170	6.510	-16.694	-18.433	-15.576	-20.994	1.480
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 <sup>3</sup>	1.307	-1.307	-1.208	1.660	1.108	22.697	0	0	0	0
<b>1.9 Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft, gesamt</b>	<b>20.525</b>	<b>-717</b>	<b>-4.040</b>	<b>11.005</b>	<b>14.148</b>	<b>8.343</b>	<b>-23.007</b>	<b>-15.565</b>	<b>11.838</b>	<b>12.612</b>
2. Fremdmittelaufnahme <sup>4</sup>	23.000	17.750	9.250	90.000	0	23.670	42.500	38.000	0	0
Eigenkapitalrückführung	0	0	0	-46.528	0	0	0	0	0	0
3. Zusätzliche Ankäufe <sup>5</sup>	-13.295	-15.191	-284	-5.766	-808	0	0	0	0	0
4. Vergütungen und Kosten auf Fondsebene <sup>6</sup>	-1.322	-3.302	-3.206	-2.938	-2.393	-2.296	-2.317	-2.256	-2.121	-2.069
<b>5. Barüberschuss zur Verteilung</b>	<b>28.908</b>	<b>-1.460</b>	<b>1.720</b>	<b>45.773</b>	<b>10.947</b>	<b>29.717</b>	<b>17.176</b>	<b>20.179</b>	<b>9.717</b>	<b>10.543</b>
6. Barüberschuss an Anleger <sup>7</sup>	22.093	0	0	43.476	18.301	18.301	18.301	18.301	18.301	18.301
7. Liquiditätssaldo	6.815	-1.460	1.720	2.297	-7.354	11.416	-1.125	1.878	-8.584	-7.758
8. Liquiditätsreserve kumuliert, Ende 2017: \$ - 3,9 Mio.	2.945	1.485	3.205	5.502	-1.852	9.564	8.439	10.317	1.733	-6.025

<sup>1</sup> Der Barüberschuss ergibt sich aus dem Nettomietüberschuss abzgl. Kosten für Vermietung, Instandhaltung, Fremdkapital und Gebühren (Seite 8-14)

<sup>2</sup> Verkauf in 2026 unterstellt. Nettoerlöse in Höhe von \$ 23,2 Mio. in 2026 enthalten

<sup>3</sup> Verkauf in 2023 unterstellt. Nettoerlöse in Höhe von \$ 22,2 Mio. in 2023 enthalten

<sup>4</sup> In 2018 einschließlich \$ 13,3 Mio., die in 2017 bei Ankauf des letzten Investitionsobjektes als Restbetrag benötigt wurden. Der aufgelaufene Gesamtbetrag wurde Ende 2020 durch das Darlehen für das Mietwohngebäude The Ellington ersetzt. In 2021 sind die abgeschlossenen Hypothekendarlehen für die Shoppingcenter Doral Commons und Sandy Springs sowie in 2023 die vertraglich vereinbarte Erhöhung des Darlehens für das Mietwohngebäude The Ellington berücksichtigt. Von 2023 bis 2025 ist die Aufnahme von Hypothekendarlehen für Objektinvestitionen für das Shoppingcenter Country Club Plaza (\$ 28,5 Mio.) und das Büroobjekt Clayton (\$ 52,5 Mio.) vorgesehen

<sup>5</sup> Zusätzliche Ankäufe und hiermit verbundene Objektinvestitionen zur Erweiterung der bestehenden Fondsimmobilien

<sup>6</sup> Einschließlich Vergütungen an KVG und Komplementärin gemäß derzeitiger Gebührenreduktion lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 (Seiten 4 und 5)

<sup>7</sup> Barüberschuss an Anleger in 2021 für 2019 (Nachholung) und 2021. Keine Ausschüttung für 2020. Ab Juli 2021 berechnet sich die Ausschüttung auf 80% des ursprünglich investierten Eigenkapitals

des Folgejahres ausgezahlt. Die Anleger erhielten im Juni 2021 bereits 20% ihres ursprünglich investierten Eigenkapitals aus dem Verkauf des Büroobjekts U.S. Steel Tower in Pittsburgh sowie aus überschüssigen Refinanzierungserlösen zurück. Dies führte ab 01.07.2021 zu einer Anpassung des noch von den Anlegern in Jamestown 30 investierten Eigenkapitals von ursprünglich 100% auf 80%. Diese angepasste Bezugsgröße ist ab diesem Zeitpunkt auch die Basis für die jährliche Vorzugsausschüttung von 4%.

Die aktuelle Prognose unterstellt Objektinvestitionen zwischen 2023 und 2027 von rund \$ 95,5 Mio. für wertsteigernde Maßnahmen, Gebäudeinvestitionen und Vermietungsaufwendungen wie Maklergebühren und Ausbaurkosten von Mietflächen. Diese Mittel entfallen auf die Investitionsobjekte wie folgt: das Büroobjekt Clayton (\$ 62,4 Mio.), das Shoppingcenter Country Club Plaza (\$ 14,1 Mio.), das Shoppingcenter Sandy Springs (\$ 8,6 Mio.), das Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (\$ 3,1 Mio.), das Mietwohngebäude The Ellington (\$ 3,1 Mio.), das Shoppingcenter Parkaire Landing (\$ 2,6 Mio.) sowie das Shoppingcenter Doral Commons (\$ 1,6 Mio.). Die unterstellten Objektinvestitionen werden in der Fondsprognose aus den Barüberschüssen der Investitionsobjekte und insbesondere zusätzlichen Fremdmitteln finanziert.

Diese zusätzlichen Fremdmittel für die in der Prognose unterstellten Objektinvestitionen sowie die im Folgeabsatz beschriebenen Ankäufe werden in der Fondsprognose in der Zeile „2. Fremdmittelaufnahme/Eigenkapitalrückführung“ auf Fondsebene berücksichtigt. Die Hypothekenzinsen sind in den Barüberschüssen der jeweiligen Objekte erfasst. Im Dezember 2020 wurde ein Hypothekendarlehen von \$ 50 Mio. für das Mietwohngebäude The Ellington mit fünf Jahren Laufzeit aufgenommen. Hieraus wurde die Jamestown Kreditlinie auf Fondsebene vollständig zurückgezahlt. Für die Shoppingcenter Doral Commons und Sandy Springs wurden im August und September 2021 Hypothekendarlehen in Höhe von \$ 40 Mio. beziehungsweise \$ 50 Mio. mit einer Laufzeit von jeweils fünf Jahren abgeschlossen. Für das Mietwohngebäude The Ellington wird für 2023 die vertraglich zugesicherte Erhöhung des bestehenden Hypothekendarlehens von \$ 10,0 Mio.

zu den bestehenden Konditionen unterstellt. Für das Büroobjekt Clayton ist eine Fremdmittelaufnahme von \$ 65,7 Mio. von 2023 bis 2025 mit einer Anfangsverzinsung von durchschnittlich 6,53% p.a. kalkuliert. In 2024 wird für das Shoppingcenter Country Club Plaza eine Fremdmittelaufnahme von \$ 28,5 Mio. mit einer Laufzeit von fünf Jahren zu einem Zinssatz von 6,5% p.a. berücksichtigt. Für die Anschlussfinanzierungen werden Zinssätze zwischen 5,0% p.a. und 6,5% p.a. unterstellt.

Die zusätzlichen Ankäufe sowie Kosten für die Re-positionierung 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 \$ 4,7 Mio. erworben.

### **Erläuterungen zur Jamestown 30 Verkaufshypothese**

Jamestown 30 bestand ursprünglich aus acht Investitionsobjekten. Die Minderheitsbeteiligung mit Vorzugstellung an dem Büroobjekt U.S. Steel Tower wurde im Mai 2021 zu dem vertraglich vereinbarten Kaufpreis von \$ 67,9 Mio. vom Mehrheitsgesellschafter übernommen. Darüber hinaus erzielte der Fonds im Jahr 2021 durch den Abschluss von Objektdarlehen bei den Shoppingcentern Doral Commons und Sandy Springs überschüssige Refinanzierungserlöse von \$ 46,5 Mio. Diese wurden zusammen mit den Verkaufserlösen des Büroobjekts U.S. Steel Tower Ende Juni 2021 an die Anleger ausgezahlt und sind in der Verkaufshypothese erfasst. Die Jamestown 30 Verkaufshypothese ergibt sich aus den Verkaufshypothesen der sieben verbleibenden Investitionsobjekte gemäß den Seiten 8 bis 14.

Die Jamestown 30 Verkaufshypothese unterstellt für das Büro- und Geschäftsgebäude 260 East und das Shoppingcenter Country Club Plaza einen vorzeitigen Verkauf in 2023 bzw. 2026. Die Nettoerlöse für die beiden Objekte werden in die Fondsliquidität eingebracht. Für die übrigen fünf Investitionsobjekte wird zur vereinfachten Darstellung unterstellt, dass

diese zum gleichen Zeitpunkt, Ende des Jahres 2027, verkauft werden. Tatsächlich ist zu erwarten, dass diese zu unterschiedlichen Zeitpunkten veräußert und die Verkaufserlöse anteilig an die Anleger ausgezahlt werden.

Als Kalkulationsbasis für den angenommenen Bruttoverkaufspreis dient der prognostizierte Nettomietüberschuss des jeweiligen Investitionsobjektes im Jahr 2028 und für die vorzeitigen Verkäufe in 2024 bzw. 2026. 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 in 2027 simuliert. Die gezeigte Bandbreite wurde gegenüber der letzten Gesellschafterinformation aus März 2022 erhöht, um das aktuelle Marktumfeld zu berücksichtigen.

Für das Shoppingcenter Parkaire Landing wurde der Verkaufsmultiplikator gegenüber der Gesellschafterinformation vom 25.03.2022 von 18,35 auf 14,29 angepasst, da der Ankauf des Kroger-Supermarktes nicht mehr unterstellt wird. Für die übrigen Shoppingcenter wurde der Verkaufsmultiplikator von 18,35 auf 16,67 reduziert, für das Büroobjekt Clayton von 16,0 auf 14,29, für das Mietwohngebäude The Ellington von 20,0 auf 17,39 und für das Büro- und Geschäftshaus 260 East von 16,67 auf 16,0.

Insgesamt führen diese Annahmen auf Fondsebene beim Verkauf der Investitionsobjekte bis Ende 2027 in der mittleren Variante zu einem prognostizierten Rückfluss an die Anleger von 65% vor Steuern, bezogen auf das ursprünglich investierte Fondseigenkapital von \$ 571,892 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 von 59% und 72% hinausgehen.

### Jamestown 30-Verkaufshypothese Ende 2027 - PROGNOSE (alle Beträge in Tsd. \$)

Verkauf gemäß Prognose des jeweiligen Investitionsobjektes	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30</b>			
Shoppingcenter Sandy Springs	57.907	66.665	77.527
Shoppingcenter Doral Commons	25.670	31.108	37.611
Shoppingcenter Parkaire Landing	47.727	51.099	55.069
Shoppingcenter Country Club Plaza <sup>1</sup>	0	0	0
Mietwohngebäude The Ellington	37.698	46.193	56.307
Büroobjekt Clayton	59.148	66.642	78.351
Büro- und Geschäftsgebäude 260 East <sup>2</sup>	0	0	0
Büroobjekt U.S. Steel Tower (ausgezahlt in 2021)	67.850	67.850	67.850
Finanzierungserlös Doral Commons und Sandy Springs (ausgezahlt in 2021)	46.528	46.528	46.528
Fondsliquidität im Jahr 2027	-6.025	-6.025	-6.025
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30, gesamt</b>	<b>336.503</b>	<b>370.060</b>	<b>413.218</b>
Nachholung vertragsgemäßer Gebühren lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019	0	0	0
Nettoerlös Komplementärin <sup>3</sup>	0	0	0
Nettoerlös Anleger	336.503	370.060	413.218
Ursprünglich investiertes Eigenkapital	571.892	571.892	571.892
<b>Nettoerlös auf das ursprünglich investierte Eigenkapital</b>	<b>59%</b>	<b>65%</b>	<b>72%</b>

<sup>1</sup> Verkauf in 2026 unterstellt. Nettoerlöse in Höhe von \$ 23,2 Mio. sind in der Fondsprognose in 2026 berücksichtigt (siehe 1.4)

<sup>2</sup> Verkauf in 2023 unterstellt. Nettoerlöse in Höhe von \$ 22,2 Mio. sind in der Fondsprognose in 2023 berücksichtigt (siehe 1.8)

<sup>3</sup> 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).

## 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							
1.1 Basismieteinnahmen	940	5.077	5.390	5.519	5.890	6.907	7.210	7.582	7.767	7.970	8.216
1.2 Mietausfall/ Leerstand <sup>1</sup>	0	-90	-117	247	-363	-1.161	-759	-337	-371	-389	-311
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	362	1.780	1.607	1.637	1.772	1.748	1.967	2.222	2.292	2.364	2.396
Einnahmen gesamt	1.302	6.767	6.880	7.403	7.299	7.494	8.418	9.467	9.688	9.945	10.301
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-401	-2.803	-2.349	-2.563	-2.511	-2.902	-2.788	-2.815	-2.859	-2.923	-2.995
3. Nettomietüberschuss	901	3.964	4.531	4.840	4.788	4.592	5.630	6.652	6.829	7.022	7.306
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	234	-1.577	-4.202	-1.361	-1.634	-2.009	-5.476	-441	-353	-314	0
5. Fremdmittelzinsen <sup>2</sup>	0	0	0	-974	-1.727	-3.200	-2.822	-2.549	-2.592	-2.535	0
6. Asset Managementvergütung <sup>3</sup>	-120	-582	-639	-558	-462	-481	-470	-459	-449	-438	0
<b>7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>1.015</b>	<b>1.805</b>	<b>-310</b>	<b>1.947</b>	<b>965</b>	<b>-1.098</b>	<b>-3.138</b>	<b>3.203</b>	<b>3.435</b>	<b>3.735</b>	<b>7.306</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2023 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 8,06% der Basismieteinnahmen

<sup>2</sup> Ab 2021 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Hypothekendarlehens in Höhe von \$ 50 Mio.; berücksichtigt insgesamt \$ 0,7 Mio. Abschlussgebühren für die Aufnahme des Hypothekendarlehens in 2021 und die Anschlussfinanzierung in 2026

<sup>3</sup> 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	7.306	7.306	7.306
Verkauf zum Multiplikator	15,38	16,67	18,18
Bruttoverkaufspreis <sup>1</sup>	112.403	121.535	132.840
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,0%)	-4.496	-4.870	-5.313
abzgl. Fremdmittel	-50.000	-50.000	-50.000
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30</b>	<b>57.907</b>	<b>66.665</b>	<b>77.527</b>

<sup>1</sup> Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 0,235 Mio.



Bei dem Shoppingcenter sollen zwei bestehende Mietflächen mit insgesamt 8,4% der Gesamtfläche zusammengelegt werden

## 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							
1.1 Basismieteinnahmen	3.368	3.452	3.389	3.335	3.873	4.089	4.151	4.216	4.387	4.499	4.598
1.2 Mietausfall/ Leerstand <sup>1</sup>	-223	-5	-310	114	-59	-378	-278	-198	-256	-323	-191
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	984	1.266	1.013	1.441	1.415	1.355	1.449	1.545	1.602	1.697	1.823
Einnahmen gesamt	4.129	4.713	4.092	4.890	5.229	5.066	5.322	5.563	5.733	5.873	6.230
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.327	-1.688	-1.741	-1.628	-1.682	-1.611	-1.577	-1.624	-1.672	-1.720	-1.774
3. Nettomietüberschuss	2.802	3.025	2.351	3.262	3.547	3.455	3.745	3.939	4.061	4.153	4.456
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-134	-430	-340	-553	-250	-233	-762	-132	-262	-205	0
5. Fremdmittelzinsen <sup>2</sup>	0	0	0	-1.306	-1.390	-2.499	-2.197	-1.978	-2.065	-2.028	0
6. Asset Managementvergütung <sup>3</sup>	-463	-451	-429	-340	-236	-242	-232	-223	-215	-206	0
<b>7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>2.205</b>	<b>2.144</b>	<b>1.582</b>	<b>1.063</b>	<b>1.671</b>	<b>481</b>	<b>554</b>	<b>1.606</b>	<b>1.519</b>	<b>1.714</b>	<b>4.456</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2023 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 6,71% der Basismieteinnahmen

<sup>2</sup> Ab 2021 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Hypothekendarlehens in Höhe von \$ 40 Mio.; berücksichtigt insgesamt \$ 1,1 Mio. Abschlussgebühren für die Aufnahme des Hypothekendarlehens in 2021 und die Anschlussfinanzierung in 2026

<sup>3</sup> 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	4.456	4.456	4.456
Verkauf zum Multiplikator	15,38	16,67	18,18
Bruttoverkaufspreis <sup>1</sup>	68.549	74.226	81.013
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,2%)	-2.879	-3.118	-3.402
abzgl. Fremdmittel	-40.000	-40.000	-40.000
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30</b>	<b>25.670</b>	<b>31.108</b>	<b>37.611</b>

<sup>1</sup> Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 0,035 Mio.



Jamestown prüft derzeit, wie die bisher weniger ausgelasteten Parkplatzflächen neu genutzt werden können

## 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							
1.1 Basismieteinnahmen	2.596	2.620	2.754	2.910	3.342	3.567	3.638	3.790	3.957	4.074	4.211
1.2 Mietausfall/ Leerstand <sup>1</sup>	0	-60	-376	-3	-104	-494	-351	-362	-301	-313	-280
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	936	822	872	1.092	1.213	1.127	1.241	1.288	1.349	1.390	1.433
Einnahmen gesamt	3.532	3.382	3.250	3.999	4.451	4.200	4.528	4.716	5.005	5.151	5.364
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.144	-1.360	-1.404	-1.361	-1.416	-1.431	-1.475	-1.500	-1.532	-1.577	-1.598
3. Nettomietüberschuss	2.388	2.022	1.846	2.638	3.035	2.769	3.053	3.216	3.473	3.574	3.766
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	879	-816	-599	-1.237	-397	-950	-890	-392	-229	-168	0
5. Asset Managementvergütung <sup>2</sup>	-274	-258	-275	-323	-376	-391	-377	-364	-351	-338	0
<b>6. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>2.993</b>	<b>948</b>	<b>972</b>	<b>1.078</b>	<b>2.262</b>	<b>1.428</b>	<b>1.786</b>	<b>2.460</b>	<b>2.893</b>	<b>3.068</b>	<b>3.766</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2023 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 9,57% der Basismieteinnahmen

<sup>2</sup> 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	3.766	3.766	3.766
Verkauf zum Multiplikator	13,33	14,29	15,38
Bruttoverkaufspreis <sup>1</sup>	49.715	53.229	57.363
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4%)	-1.988	-2.130	-2.294
abzgl. Fremdmittel	0	0	0
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30</b>	<b>47.727</b>	<b>51.099</b>	<b>55.069</b>

<sup>1</sup> Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 0,037 Mio.



Ein zuvor ungenutzter Grünstreifen wird nun für kleinere Events sowie Sportkurse von Mietern aus der Fitnessbranche genutzt

## 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							
1.1 Basismieteinnahmen	1.810	1.845	1.799	1.785	2.130	2.210	1.755	2.798	3.739	0	0
1.2 Mietausfall/ Leerstand <sup>1</sup>	0	0	-183	76	-6	-141	-116	-168	-122	0	0
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	970	1.026	1.009	1.214	1.169	1.058	1.162	1.131	1.169	0	0
Einnahmen gesamt	2.781	2.871	2.625	3.075	3.293	3.127	2.801	3.761	4.786	0	0
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.233	-1.412	-1.409	-1.285	-1.370	-1.370	-1.331	-1.484	-1.548	0	0
3. Nettomietüberschuss	1.548	1.459	1.216	1.790	1.923	1.757	1.470	2.277	3.238	0	0
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-121	-196	-122	-152	-130	-750	-4.897	-8.431	0	0	0
5. Fremdmittelzinsen <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	-1.233	-1.878	0	0	0
6. Asset Managementvergütung <sup>3</sup>	-241	-218	-191	-226	-264	-261	-231	-205	0	0	0
<b>7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>1.186</b>	<b>1.045</b>	<b>903</b>	<b>1.412</b>	<b>1.529</b>	<b>746</b>	<b>-4.891</b>	<b>-8.237</b>	<b>3.238</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2023 bis 2025, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 6,28 der Basismieteinnahmen

<sup>2</sup> Ab 2024 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Hypothekendarlehens in Höhe von \$ 28,5 Mio. für den Neubau des Publix-Supermarktes berücksichtigt; insgesamt \$ 0,7 Mio. Abschlussgebühren für die Aufnahme des Hypothekendarlehens in 2024

<sup>3</sup> Gemäß derzeitiger Gebührenreduktion lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 (Seiten 4 und 5)

## Verkaufshypothese Shoppingcenter Country Club Plaza am Anfang des Jahres 2026 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2026	3.238	3.238	3.238
Verkauf zum Multiplikator	15,38	16,67	18,18
Bruttoverkaufspreis <sup>1</sup>	49.822	53.933	58.880
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,2%)	-2.092	-2.266	-2.472
abzgl. Fremdmittel	-28.500	-28.500	-28.500
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30</b>	<b>19.230</b>	<b>23.167</b>	<b>27.908</b>

<sup>1</sup> Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 0,041 Mio.



Nach der geplanten Fertigstellung des Publix-Supermarktes in 2025 ist die Investitionsstrategie abgeschlossen und das Objekt für einen Verkauf optimal positioniert

## 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							
1.1 Basismieteinnahmen	6.033	7.210	7.415	7.150	7.901	8.238	8.580	8.660	9.108	9.450	9.706
1.2 Mietausfall/ Leerstand <sup>1</sup>	-241	-755	-2.005	-1.661	-996	-547	-297	-307	-318	-329	-340
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	514	661	468	568	457	688	722	747	773	801	829
Einnahmen gesamt	6.308	7.116	5.878	6.057	7.362	8.379	9.005	9.100	9.563	9.922	10.195
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-2.666	-3.703	-3.495	-3.155	-3.255	-3.344	-3.313	-3.407	-3.514	-3.622	-3.729
3. Nettomietüberschuss	3.642	3.413	2.383	2.902	4.107	5.035	5.692	5.693	6.049	6.300	6.466
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	2.876	-1.710	-4.449	-1.644	-1.235	-1.315	-559	-1.061	-189	-24	0
5. Fremdmittelzinsen <sup>2</sup>	0	0	-2.606	-1.456	-2.311	-2.477	-3.600	-3.272	-3.696	-3.346	0
6. Asset Managementvergütung <sup>3</sup>	-670	-713	-539	-430	-458	-460	-418	-381	-346	-315	0
<b>7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>5.848</b>	<b>990</b>	<b>-5.211</b>	<b>-628</b>	<b>103</b>	<b>783</b>	<b>1.115</b>	<b>979</b>	<b>1.818</b>	<b>2.615</b>	<b>6.466</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2023 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 4,08% der Basismieteinnahmen

<sup>2</sup> Ab 2020 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Hypothekendarlehens in Höhe von \$ 50 Mio.; in 2023 wird das Darlehen um \$ 10 Mio. zu gleichen Konditionen erhöht; berücksichtigt insgesamt \$ 1,0 Mio. Abschlussgebühren für die Aufnahme des Hypothekendarlehens in 2020, die Zinsabsicherung in 2022 und die Anschlussfinanzierung in 2026

<sup>3</sup> Gemäß derzeitiger Gebührenreduktion lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 (Seiten 4 und 5)

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	6.466	6.466	6.466
Verkauf zum Multiplikator	16,00	17,39	19,05
Bruttoverkaufspreis	103.438	112.433	123.141
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5,6%)	-5.740	-6.240	-6.834
abzgl. Fremdmittel	-60.000	-60.000	-60.000
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30</b>	<b>37.698</b>	<b>46.193</b>	<b>56.307</b>



Die Umgestaltung einer Fläche im zweiten Stock zu privaten Terrassen führte zu einer Vollvermietung der anliegenden Wohneinheiten

## 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							
1.1 Basismieteinnahmen	2.073	8.298	10.999	11.488	13.403	13.382	8.562	19.323	20.152	20.163	20.699
1.2 Mietausfall/ Leerstand <sup>1</sup>	0	-3.203	-2.626	0	-1.711	-4.778	-3.262	-12.482	-8.792	-3.412	-809
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	1.702	6.199	6.278	6.985	7.781	4.795	1.223	1.733	2.487	2.994	3.288
Einnahmen gesamt	3.775	11.294	14.651	18.473	19.473	13.399	6.523	8.574	13.847	19.745	23.178
2 Betriebskosten/ Grundsteuer	-2.354	-9.035	-10.033	-10.786	-11.380	-10.216	-9.543	-10.506	-12.299	-13.003	-13.453
3 Nettomietüberschuss	1.421	2.259	4.618	7.687	8.093	3.183	-3.020	-1.932	1.548	6.742	9.725
4 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	1.408	-11.424	-8.215	-3.687	-966	-18.609	-13.425	-11.527	-18.093	-796	0
5 Fremdmittelzinsen <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	-875	-1.586	-1.707	-4.030	-4.037	0
6 Asset Managementvergütung <sup>3</sup>	-192	-635	-737	-830	-617	-393	-402	-410	-419	-429	0
<b>7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>2.637</b>	<b>-9.800</b>	<b>-4.334</b>	<b>3.170</b>	<b>6.510</b>	<b>-16.694</b>	<b>-18.433</b>	<b>-15.576</b>	<b>-20.994</b>	<b>1.480</b>	<b>9.725</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2023 bis 2027, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 40,1% der Basismieteinnahmen

<sup>2</sup> Ab 2023 Fremdmittelzinsen für die Aufnahme des Hypothekendarlehens und zusätzlicher Fremdmittel für Objektinvestitionen in Höhe von insgesamt \$ 65,7 Mio. berücksichtigt

<sup>3</sup> Gemäß derzeitiger Gebührenreduktion lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 (Seiten 4 und 5)

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	9.725	9.725	9.725
Verkauf zum Multiplikator	13,33	14,29	15,38
Bruttoverkaufspreis <sup>1</sup>	129.680	137.521	149.631
abzgl. Verkaufsnebenkosten (3,75%)	-4.863	-5.210	-5.611
abzgl. Fremdmittel	-65.669	-65.669	-65.669
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30</b>	<b>59.148</b>	<b>66.642</b>	<b>78.351</b>

<sup>1</sup> Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 1,422 Mio.



Nach Auszug des größten Mieters liegt der Vermietungsstand ab August 2023 nur noch bei rund 20%. Jamestown prüft daher die umfassende Umgestaltung der freierwerdenden Flächen

## 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							
1.1 Basismieteinnahmen	6.257	6.652	8.741	9.436	9.778	10.076	10.239	0	0	0	0
1.2 Mietausfall/ Leerstand <sup>1</sup>	0	-406	-462	-24	-58	-234	-204	0	0	0	0
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	592	503	937	999	1.308	1.365	1.431	0	0	0	0
Einnahmen gesamt	6.849	6.749	9.216	10.411	11.028	11.207	11.466	0	0	0	0
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-3.025	-3.011	-3.512	-3.405	-3.898	-3.929	-4.007	0	0	0	0
3. Nettomietüberschuss	3.824	3.738	5.704	7.006	7.130	7.278	7.459	0	0	0	0
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-2.074	-3.291	-5.054	-268	-1.578	-3.095	0	0	0	0	0
5. Fremdmittelzinsen <sup>2</sup>	-2.511	-2.775	-2.760	-2.776	-2.778	-2.782	0	0	0	0	0
6. Barüberschuss Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (100%)	-761	-2.328	-2.110	3.962	2.774	1.401	7.459	0	0	0	0
7. 47% Anteil Jamestown 30	-358	-1.094	-992	1.862	1.304	659	3.506	0	0	0	0
8. Entname Reservekonto/Rücklagen	1.788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung <sup>3</sup>	-123	-213	-216	-202	-196	-191	0	0	0	0	0
<b>10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>1.307</b>	<b>-1.307</b>	<b>-1.208</b>	<b>1.660</b>	<b>1.108</b>	<b>468</b>	<b>3.506</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust in 2023, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 2,32% der Basismieteinnahmen

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

<sup>3</sup> Gemäß derzeitiger Gebührenreduktion lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 (Seiten 4 und 5)

## Verkaufshypothese Büro- und Geschäftsgebäude 260 East am Ende des Jahres 2023 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2024	7.459	7.459	7.459
Verkauf zum Multiplikator	14,81	16,00	17,39
Bruttoverkaufspreis	110.508	119.349	129.727
abzgl. Verkaufsnebenkosten (7,0%)	-7.735	-8.354	-9.080
abzgl. Fremdmittel	-63.700	-63.700	-63.700
Nettoerlös Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (100%)	39.073	47.295	56.947
Nettoerlös Anteil Jamestown 30 (47%)	18.364	22.229	26.765
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30</b>	<b>18.364</b>	<b>22.229</b>	<b>26.765</b>



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



