

19.05.2026 | 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 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 31. Vor diesem Hintergrund bleibt

Prognose

Ausschüttung von 4% p.a. für die Jahre	Gesamt
2022 (geleistet)	4,0%
2023 bis 2026 (keine Auszahlung)	0,0%
2027 bis 2031 (erwartet)	20,0%
Prognostizierte Verkaufsrückflüsse 2031	98,4%
Gesamtrückflüsse¹	122,4%

¹ zzgl. geleisteter Anfänglicher Ausschüttung

Der Inhalt in Kürze

Vermietungserfolge bei vielen Fondsobjekten erzielt

Erstes Fondsobjekt verkauft; Verkaufserlöse erhöhen Fondsliquidität

Verfügbare Liquidität für die Ausschüttungen 2025 und 2026 verbleibt wie angekündigt zur Finanzierung wertsteigernder Maßnahmen und Stärkung der Liquidität im Fonds

Aktualisierte Fondsprognose und Verkaufshypothese mit Gesamtrückflüssen von rund 122% (in einer Bandbreite von 102% bis 130%); Bandbreite angepasst

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 durchschnittliche Vermietungsquote des Fonds lag zum 31.03.2026 bei 86%. Beim größten Fondsobjekt, Levi's Plaza in San Francisco, ist das gestiegene Interesse an Büroflächen bemerkbar: zwar ist die Vermietungsquote aufgrund einiger Mieterauszüge aktuell niedriger als Mitte 2025, es konnten aber eine Reihe von Vermietungen vor allem mit Mietern aus der KI-Branche erzielt werden und Jamestown ist mit zahlreichen Interessenten im Gespräch. Im laufenden Jahr stehen neben der Vermietung auch erneut Refinanzierungen bei einer Reihe von Fondsimmobilen im Fokus. Seit Mitte 2024 konnte Jamestown für Jamestown 31 ein Darlehensvolumen von rund \$ 1,1 Mrd. refinanzieren. Darunter ist auch die Refinanzierung von Levi's Plaza, an der sich ein mit

Jamestown verbundenes Unternehmen mit rund \$ 306,0 Mio. beteiligt hat. Im Zuge der Refinanzierung konnte außerdem ein Abschlag zum ursprünglichen Darlehen von rund 27% realisiert werden. Durch diese von Jamestown ergriffene Maßnahme kann der Fonds vom sich erholenden Marktumfeld in San Francisco im Hinblick auf die Gesamtrückflüsse profitieren.

Im November 2025 wurde die Mietwohnanlage Rock Springs Village, Atlanta, Georgia, für einen Bruttoverkaufspreis von \$ 150,0 Mio. veräußert. Der Verkaufspreis entspricht damit exakt dem in der letzten Fondsprognose unterstellten Verkaufspreis in der mittleren Variante. Der nach Abzug des Darlehens und der Verkaufsnebenkosten verbleibende Nettoverkaufserlös in Höhe von \$ 55,7 Mio. fließt in voller Höhe in die Fondsliquidität ein. Dies dient im Wesentlichen der Finanzierung von wertsteigernden Maßnahmen bei anderen Fondsobjekten sowie der Stärkung der Liquidität des Fonds vor dem Hintergrund des weiterhin unsicheren Marktumfelds.

Investitionsstrategie über die Fondslaufzeit

Jamestown ist unverändert von der Qualität und dem Potenzial des Immobilienportfolios von Jamestown 31 überzeugt. Der Fonds wird von einer sich fortsetzenden Erholung entsprechend profitieren. Wie in der Gesellschafterinformation vom 11.09.2025 erläutert, haben die außergewöhnlichen und langanhaltenden Krisensituationen der letzten Jahre das Portfolio von Jamestown 31 allerdings spürbar belastet, sodass aus den Fondsobjekten auch künftig geringere Überschüsse als ursprünglich prognostiziert zu erwarten sind. Die bei Ankauf geplanten Investitionsstrategien lassen sich derzeit nicht in der erwarteten Geschwindigkeit umsetzen und die Maßnahmen für die einzelnen Objekte sind kapitalintensiv. Wie eingangs erwähnt, erfordert auch das aktuelle Marktumfeld eine solide Liquiditätsausstattung auf Fondsebene.

Gleichzeitig müssen Verkaufsoportunitäten marktabhängig genutzt werden, um das Ziel der Maximierung der Gesamtrückflüsse während der prognostizierten Fondslaufzeit erreichen zu können. Daher werden in der Fondsprognose – mit Ausnahme

von zwei Teilgrundstücken beim Objekt Buckhead Village – zunächst keine vorzeitigen Objektverkäufe mehr unterstellt. Unabhängig davon wird Jamestown Verkaufsoportunitäten prüfen und nutzen, wenn sie für die Anleger vorteilhaft sind.

Bereits im September 2025 hat Jamestown die Anleger informiert, dass die Ausschüttungen für die Jahre 2025 und 2026 nicht ausgezahlt werden. Die Liquidität verbleibt bewusst im Fonds, um die Handlungsfähigkeit des Fonds zu sichern und Chancen in einem sehr dynamischen Marktumfeld nutzen zu können. In der aktualisierten Fondsprognose ergibt sich unter anderem aufgrund erhöhter Kosten im Zusammenhang mit weiterer Vermietung ab 2027 dennoch eine Liquiditätslücke. Jamestown beabsichtigt, diese unter Berücksichtigung der weiteren Marktentwicklung, der Wahrung größtmöglicher Flexibilität und mit dem übergeordneten Ziel der Maximierung der Verkaufsrückflüsse zu schließen. Zu den in diesem Zusammenhang möglichen Maßnahmen zählen insbesondere die Nutzung von zusätzlichen Finanzierungsspielräumen auf Objekt- und Fondsebene, die Anpassung geplanter Kapitalmaßnahmen oder gezielte Verkäufe einzelner Objekte. Sollten diese Maßnahmen allein nicht ausreichen, muss die Aussetzung weiterer Ausschüttungen in Betracht gezogen werden. Ziel bleibt es, die wirtschaftliche Stabilität des Fonds zu sichern und die Rückflüsse an die Anleger zu maximieren.

In der aktualisierten Verkaufshypothese wird zum heutigen Stand ein Nettoerlös vor Steuern von 98% (in einer Bandbreite von 78% bis 106%), bezogen auf das investierte Eigenkapital bis Ende 2031 prognostiziert. Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 122% (in einer Bandbreite von 102% bis 130%) statt im Vorjahr 120%. 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.

Jamestown 31 Kerndaten

Fondsemission: 10/2019 - 12/2021	Barüberschüsse an Anleger geleistet:
Anzahl der Anleger: 9.251	bis 12/2021: prospektgemäß 2,0% p.a.
Anzahl der Anteile: 610.208.750	für 2022: prospektgemäß 4,0% p.a.
Eigenkapitaleinlagen der Anleger: \$ 610.208.750	

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

Investitionsobjekt	Vermietungs- flächen in qm	Investitions- volumen	Fondseigen- kapital ¹	Fremdkapital	Zinskonditionen
Bürokomplex Levi's Plaza ²	86.507	257.977	159.438	98.539	7,00% p.a. bis 12/2027
Innovation and Design Building ²	125.737	324.735	146.928	177.807	vereinbarter Höchstzinssatz, derzeit 6,20% p.a., bis 12/2027
Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District ²	34.687	116.405	62.291	54.114	vereinbarter Höchstzinssatz, derzeit 7,61% p.a. bis 11/2027
Bürokomplex Home Plate Center ²	32.318	122.678	59.316	63.362	vereinbarter Höchstzinssatz, derzeit 5,15% p.a. bis 09/2026
Bürokomplex Constitution Wharf	16.658	120.243	50.550	69.693	2,88% p.a. bis 08/2026
Bürokomplex Garco Mill ²	21.879	63.376	30.820	32.556	Verlängerung wird zeitnah abgeschlossen, vs. 6,3% p.a. bis 05/2031
Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall ²	12.045	53.039	29.039	24.000	variabel, derzeit 5,65% p.a. bis 09/2026
Gesamt	329.831	1.058.453	538.382	520.071	

¹ einschließlich Initialkosten

² Vermietungsfläche des Gesamtobjektes, ansonsten Werte gemäß der Beteiligung

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

Bürokomplex Levi's Plaza in San Francisco (Anteil: 26%)

Der Vermietungsstand im Bürokomplex Levi's Plaza in San Francisco, Kalifornien, liegt zum 31.03.2026 bei 69% (30.06.2025: 76%). Erfreulich ist, dass die Nachfrage nach Büroflächen durch Technologieunternehmen und KI-Entwickler in San Francisco weiterhin hoch ist. Im Jahr 2025 konnten zwei Mietverträge mit insgesamt 1.800 qm (2,1% der Gesamtmietfläche) verlängert und vier neue Mietverträge über zusammen rund 2.800 qm (3,3% der Gesamtmietfläche) abgeschlossen werden. Einer dieser Mieter beabsichtigt seine Flächen um weitere rund 1.000 qm zu erweitern. Darüber hinaus konnten im Jahr 2026 bereits zwei Mietverträge mit KI-Firmen über zusammen rund 3.800 qm (4,5% der Gesamtmietfläche) abgeschlossen werden. Eines dieser KI-Unternehmen mietet zukünftig rund 2.000 qm (2,4% der Gesamtmietfläche) zu einer neuen Spitzenmiete für das Objekt an. Zusätzlich wurde der Mietvertrag mit einem Anbieter von flexiblen Büroarbeitsplätzen

über rund 3.300 qm (3,9% der Gesamtmietfläche) vorzeitig um weitere drei Jahre bis 2033 verlängert. Der Mietvertrag mit der Hult International Business School, die eines der Gebäude über 5.700 qm (6,8% der Gesamtmietfläche) komplett angemietet hatte, wurde auf Wunsch des Mieters vorzeitig beendet. Die Universität hatte die Mietflächen im Oktober 2025 gegen eine Abschlagszahlung von \$ 5,0 Mio. verlassen. Der größte Mieter, das Modeunternehmen Levi Strauss, hat die Renovierung der eigenen Erdgeschossflächen abgeschlossen. Ein Museum zur Firmengeschichte und ein eigenes Modegeschäft sind für die Öffentlichkeit zugänglich. Im Erdgeschoss eines der anderen Gebäude sollen neue Gemeinschaftsflächen mit Konferenz- und Besprechungsräumen, gastronomischen Angeboten und Wellnessangeboten für die Mieter des Campus entstehen. Hierfür hat Jamestown den Architekten sowie den Betreiber ausgewählt und erwartet durch die geschaffenen Flächen die Vermietungsgeschwindigkeit im Objekt weiter zu erhöhen. Die Umbauarbeiten sollen 2027 fertiggestellt werden. An dem Bürokomplex Levi's Plaza ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 29% beteiligt.

Innovation and Design Building in Boston (IDB, Anteil: 24%)

Der Vermietungsstand der gemischt genutzten Immobilie Innovation and Design Building in Boston, Massachusetts, liegt zum 31.03.2026 bei 89% (30.06.2025: 91%). Die Verträge mit drei großen Büromietern im Objekt über insgesamt rund 16.000 qm (12,7% der Gesamtmietfläche) konnten um drei, zehn und elf Jahre zu deutlich höheren Mietpreisen verlängert werden. Darüber hinaus hat einer der Labormieter weiteren Flächenbedarf angekündigt. Jamestown steht hierzu im engen Austausch mit dem Mieter um die Expansionspläne im Objekt umzusetzen. Ein anderer Mieter, ein Biotechnologieunternehmen, das rund 1.800 qm Laborfläche anmietet, zahlt seit April 2025 keine Miete mehr. Jamestown steht in Verhandlungen mit dem Mieter, um eine Lösung zu finden und die Flächen umgehend zurückzuerhalten. Der größte Mieter, Reebok, bietet seine rund 15.000 qm Büro- und Einzelhandelsflächen (12,0% der Gesamtmietfläche) weiterhin zur Untervermietung an. Des Weiteren wurden im Jahr 2025 drei Mietverträge für Ausstellungsflächen über zusammen rund 2.200 qm (1,8% der Gesamtmietfläche) verlängert. Für die Fahrstuhlmodernisierung in einem der Gebäude fallen in den Jahren 2026 und 2027 insgesamt rund \$ 4,6 Mio. an. An dem Innovation and Design Building ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 32,5% beteiligt.

Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District in Atlanta (Anteil: 10%)

Der Vermietungsstand im Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District in Atlanta, Georgia, zum 31.03.2026 beträgt 88% (30.06.2025: 87%). Jamestown setzt die Strategie, vermehrt auf frequenzstarke Marken zu setzen, weiter fort. Im Jahr 2025 wurden zwanzig Mietverträge über zusammen rund 5.200 qm Einzelhandelsfläche (23,7% der Gesamtmietfläche) verlängert oder neu abgeschlossen. Im zweiten Quartal 2025 nahm das Vermietungsgeschehen aufgrund der Verunsicherung durch die verhängten Zölle der US-Regierung kurzfristig ab, erholte sich aber im Laufe des Jahres wieder. Im Jahr 2026 wurden bisher Mietverträge mit drei Mietern über zusammen rund 500 qm (1,3% der

Gesamtmietfläche) abgeschlossen. Jamestown hat von seinem Kündigungsrecht Gebrauch gemacht und den Vertrag mit dem Hundepark-Betreiber auf einem der beiden unbebauten Grundstücke auf ein lizenzbasiertes vorübergehendes Nutzungsrecht umgestellt, um jederzeit über das Grundstück verfügen zu können. Aktuell wird die Entwicklung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück gemeinsam mit einem Joint Venture-Partner geprüft. Jamestown geht unabhängig davon in der Fondsprognose weiterhin von einem vorzeitigen Verkauf der beiden unbebauten Grundstücke aus. Die anteilig kalkulierten Nettoerlöse von insgesamt rund \$ 18,5 Mio. fließen 2028 und 2029 in die Fondsliquidität ein. An dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 45% beteiligt.

Bürokomplex Home Plate Center in Seattle (Anteil: 10%)

Der Bürokomplex Home Plate Center in Seattle, Washington, ist zum 31.03.2026 unverändert zu 87% vermietet. Im Jahr 2025 konnten zwei Mietverträge über insgesamt rund 2.200 qm (7% der Gesamtmietfläche) verlängert werden. Bis 2029 laufen keine weiteren Mietverträge aus. Es besteht weiterhin nahezu keine Nachfrage nach Büroflächen im Teilmarkt. Jamestown geht aktuell nicht davon aus, die verfügbaren Flächen vor 2027 langfristig vermieten zu können. Im gegenüberliegenden Football-Stadion „Lumen Field“ finden mehrere Spiele der Fifa Weltmeisterschaft 2026 statt. Das Objekt erzielt durch Sportveranstaltungen in der Regel zusätzliche Parkeinnahmen. Das bestehende Darlehen über \$ 145,75 Mio. läuft im September 2026 aus. Aufgrund der in den letzten Jahren gesunkenen Bewertung, werden die Anforderungen für die vertraglich vereinbarte Verlängerungsoption um zwei weitere Jahre nicht erreicht. Jamestown geht derzeit davon aus, dass für die langfristige Verlängerung des Darlehens eine Teilrückzahlung im höheren einstelligen Millionenbereich erforderlich wird und hat in der Fondsprognose \$ 7,0 Mio. berücksichtigt. An dem Bürokomplex Home Plate Center ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 45% beteiligt.

Bürokomplex Constitution Wharf in Boston (Anteil: 8%)

Der Bürokomplex Constitution Wharf in Boston, Massachusetts, ist zum 31.03.2026 zu 79% vermietet (30.06.2025: 86%). Ende Februar 2026 ist der Mietvertrag mit einem größeren Mieter im zweiten Geschoss des größten Gebäudes ausgelaufen. Der Großteil der Fläche wurde von dem bisherigen Untermieter langfristig angemietet. Darüber hatte Jamestown in der letzten Gesellschafterinformation bereits informiert. Über die restlichen rund 800 qm auf dieser Etage (4,7% der Gesamtmietfläche) steht Jamestown in fortgeschrittenen Verhandlungen mit einem Unternehmen der Gesundheitswissenschaften. Im September 2026 läuft das Darlehen in Höhe von \$ 69,7 Mio. aus. Jamestown befindet sich in Gesprächen mit der finanzierenden Bank zur Anschlussfinanzierung. Auch hier kann eine Teilrückzahlung erforderlich werden.

Bürokomplex Garco Mill in North Charleston (Anteil: 5%)

Der Bürokomplex Garco Mill in North Charleston, South Carolina, ist zum 31.03.2026 weiterhin vollvermietet. Im Jahr 2025 wurden vier Mietverträge über zusammen rund 1.500 qm (6,7% der Gesamtmietfläche) verlängert. Im Durchschnitt konnten die Mietpreise um 8% gesteigert werden. Im Jahr 2026 laufen keine Mietverträge aus. Das Darlehen ist Anfang März 2026 ausgelaufen und wurde für 90 Tage verlängert. Der Joint Venture-Partner prüft, ob höhere Finanzierungserlöse erzielt werden können. Dies ist in der Fondsprognose im Jahr 2026 berücksichtigt. Jamestown geht davon aus, dass die langfristige Finanzierung bis Sommer 2026 abgeschlossen wird. An dem Bürokomplex ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 75% beteiligt.

Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall in Charlotte (Anteil: 5%)

Die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall in Charlotte, North Carolina, ist zum 31.03.2026 zu 92% vermietet (30.06.2025: 94%). Im Jahr 2025 konnten vier kleinere Mietverträge über insgesamt rund 170 qm (<1% der Gesamtmietfläche) verlängert werden. Jamestown geht davon aus, die verfügbaren rund 900 qm Einzelhandelsfläche (8% der Gesamtmietfläche) bis Ende 2026 vermieten zu können. Das Darlehen für das Objekt wurde im September 2025 zu gleichen Konditionen um ein Jahr bis 10.09.2026 verlängert. Jamestown beabsichtigt, im Jahr 2026 eine langfristige Finanzierung abzuschließen. An der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 70% beteiligt.

Zweitmarkt

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an Jamestown 31 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Im Jahr 2025 wurden insgesamt 2.659.666 Anteile des Fonds in einer Bandbreite von 50% bis 60% des investierten Eigenkapitals 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 19.05.2026 (Seite 6-15)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die Einnahmen- und Ausgabenprognosen und Verkaufshypothesen, die in der Gesellschafterinformation vom 21.02.2025 aufgeführt waren. Diese Werte wird Jamestown spätestens im Jahr 2027 und den Folgejahren aktualisieren.

Erläuterungen zur Jamestown 31 Fondsprognose

Die Jamestown 31 Fondsprognose ergibt sich aus den Einnahmen- und Ausgabenprognosen der verbleibenden sieben Investitionsobjekte gemäß den Seiten 9 bis 15. Für den Zeitraum von Anfang 2019 bis August 2025 ist das bereits erzielte Ergebnis berücksichtigt. Ab September 2025 und für die Folgejahre – im Fall der verkauften Mietwohnanlage Rock Springs

Village nur bis 17.11.2025 – sind die prognostizierten Barüberschüsse für die Investitionsobjekte auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge sowie kalkulierter Anschlussvermietungen, derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert worden. Der Fonds hat die Anfängliche Ausschüttung in Höhe von 2,0% p.a. vor Steuern für 2019, 2020 und 2021 sowie die prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% für 2022 geleistet – jeweils bezogen auf das investierte Eigenkapital. Für 2023 bis 2026 konnte bzw. wird keine Ausschüttung ausgezahlt werden (siehe Hinweise auf Seite 2). Für 2027 und die Folgejahre wird derzeit eine prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% p.a. an die Anleger prognostiziert. Die vorhandenen Barmittel wurden auf Tages- und Festgeldkonten angelegt und zu Marktkonditionen verzinst. Zinseinnahmen in Höhe von insgesamt \$ 5,4 Mio. sind in der Fondsprognose für 2022 bis 2025 enthalten (siehe Zeile 2.).

Jamestown 31 Fondsprognose (alle Beträge in Tsd. \$)

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften ¹	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis							
1.1 Bürokomplex Levi's Plaza	9.223	12.320	-368	-2.672	-14.115	-10.275	-8.853	-688	2.663	6.153
1.2 Innovation and Design Building	4.962	5.741	623	-13.106	-8.370	-4.482	4.055	4.844	-5.159	2.424
1.3 Mietwohnanlage Rock Springs Village ²	1.339	-7.805	-4.076	53.833	0	0	0	0	0	0
1.4 Bürokomplex Home Plate Center	5.923	2.472	1.214	1.287	-6.833	820	2.983	3.318	-27	2.782
1.5 Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District ³	4.581	-529	-3.103	-8.203	-4.410	-3.280	13.639	13.200	5.443	6.077
1.6 Bürokomplex Constitution Wharf	5.076	1.858	1.022	3.153	-6.018	-1.601	1.914	2.692	2.216	3.440
1.7 Bürokomplex Garco Mill	1.425	2.212	172	1.327	5.991	1.247	702	105	237	1.590
1.8 Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall	2.354	2.329	1.756	1.723	-284	2.603	2.431	2.486	-4.309	2.957
1.9 Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften, gesamt	34.883	18.598	-2.760	37.342	-34.039	-14.968	16.871	25.957	1.064	25.423
2. Vergütungen und Kosten auf Fondsebene ⁴	-3.306	-1.436	-1.183	-2.577	-3.419	-3.563	-3.909	-4.276	-4.644	-5.603
3. Barüberschuss zur Verteilung	31.577	17.162	-3.943	34.765	-37.458	-18.531	12.962	21.681	-3.580	19.820
4. Barüberschuss an Anleger ⁵	24.402	0	0	0	0	24.402	24.402	24.402	24.402	24.402
Barüberschuss bezogen auf investiertes Eigenkapital	4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
5. Liquiditätssaldo	7.175	17.162	-3.943	34.765	-37.458	-42.933	-11.440	-2.721	-27.982	-4.582
6. Liquiditätsreserve kumuliert, Ende 2021: 9,271 Mio.	16.446	33.608	29.665	64.430	26.972	-15.961	-27.401	-30.122	-58.104	-62.686

¹ Der Barüberschuss ergibt sich aus dem Nettomietüberschuss abzgl. Kosten für Vermietung, Instandhaltung, Fremdkapital und Gebühren (Seiten 9-16)

² Nettoerlös in Höhe von \$ 55,7 Mio. im Jahr 2025 enthalten

³ Die Fondsprognose unterstellt Teilverkäufe von zwei Grundstücken 2028 und 2029 mit einem Nettoverkaufserlös von insgesamt \$ 18,5 Mio.

⁴ Vergütungen an KVG, Komplementärin und Verwahrstelle gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.1, 7.3, 7.4; beinhaltet Zinseinnahmen für Fest- und Tagesgelder von insgesamt \$ 5,4 Mio. für 2022 bis 2025

⁵ Für 2023 bis 2026 wurde die prospektgemäße Ausschüttung nicht geleistet. Ab 2027 wird die prospektgemäße Ausschüttung von 4% p.a. prognostiziert.

In der aktuellen Fondsprognose sind vertraglich zugesicherte und noch ausstehende Erhöhungen des bestehenden Darlehens für Objektinvestitionen beim Objekt Buckhead Village in Höhe von \$ 16,3 Mio. berücksichtigt. Für das Objekt Garco Mill werden basierend auf aktuellen Angeboten im Jahr 2026 zusätzliche Finanzierungserlöse in Höhe von \$ 5,3 Mio. unterstellt und ein Zinssatz von 6,2% p.a. kalkuliert. Für die Anschlussfinanzierungen der übrigen Objekte wurden in der Fondsprognose Zinssätze in einer Bandbreite von SOFR plus 2,50% bis 3,50% p.a. angenommen.

Die Verkaufserlöse aus dem erfolgten Verkauf der Mietwohnanlage Rock Springs Village im Jahr 2025 und die unterstellten Teilverkäufe bei dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District in den Jahren 2028 bzw. 2029 fließen in die Fondsliquidität.

Erläuterungen zur Jamestown 31 Verkaufshypothese

Die Jamestown 31 Verkaufshypothese ergibt sich aus den Verkaufshypothesen der sieben Investitionsobjekte gemäß den Seiten 9 bis 15. Die Mietwohnanlage Rock Springs Village wurde im November 2025 zu einem Verkaufspreis von \$ 150,0 Mio. veräußert. Die

Verkaufserlöse nach Abzug des Darlehens und der Verkaufsnebenkosten sind in der Fondsprognose im Jahr 2025 erfasst (siehe Zeile 1.3).

Zur vereinfachten Darstellung wird für die verbliedenden sieben Investitionsobjekte ein Verkauf zum gleichen Zeitpunkt, Ende des Jahres 2031, unterstellt. 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 2032. Die zu diesen Zeitpunkten für Anschlussvermietungen unterstellten Vermietungsaufwendungen werden bei einzelnen Investitionsobjekten in der Verkaufshypothese vom Bruttoverkaufspreis abgezogen. Nach Abzug von Verkaufsnebenkosten und Fremdmitteln ergibt sich der Nettoerlös für Jamestown 31. Für den Bürokomplex Levi's Plaza wurde der Verkaufsmultiplikator auf 15,38 und für den Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District auf 14,29 (Februar 2025: 16,67 für beide) angepasst. Grund hierfür ist die langsamere Umsetzung der Investitionsstrategie aufgrund des aktuellen

Jamestown 31-Verkaufshypothese Ende 2031 - PROGNOSE (alle Beträge in Tsd. \$)

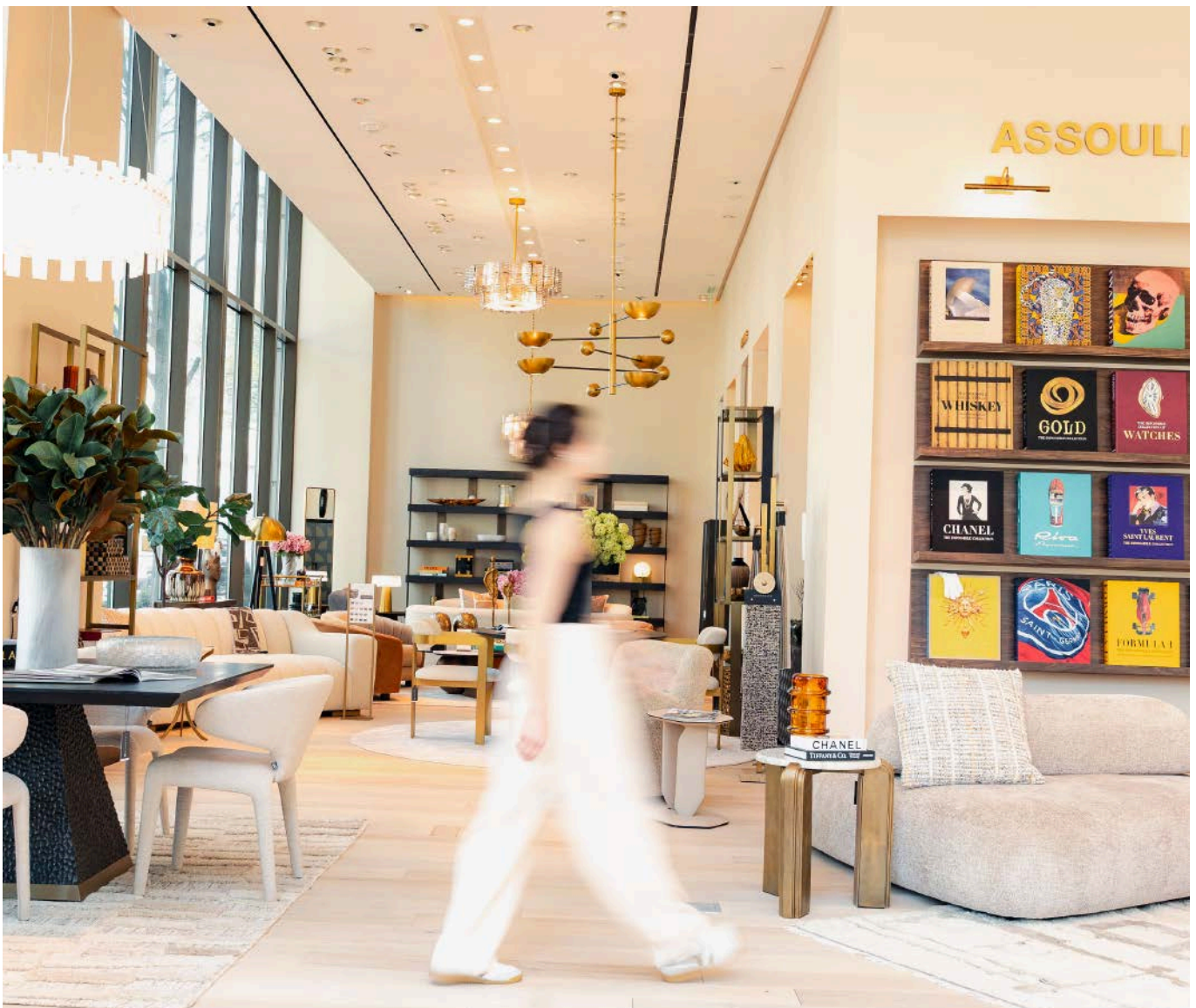
Verkauf gemäß Prognose des jeweiligen Investitionsobjektes	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31			
Bürokomplex Levi's Plaza	81.753	100.246	105.598
Innovation and Design Building	211.838	262.524	283.049
Mietwohnanlage Rock Springs Village ¹	0	0	0
Bürokomplex Home Plate Center	41.985	53.827	58.486
Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District	79.394	94.520	100.312
Bürokomplex Constitution Wharf	54.497	68.883	74.477
Bürokomplex Garco Mill	35.312	45.538	50.193
Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall	32.027	37.526	39.138
Fondsliquidität im Jahr 2031	-62.687	-62.687	-62.687
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31, gesamt	474.119	600.377	648.566
Nettoerlös Komplementärin ²	0	0	0
Nettoerlös Anleger	474.119	600.377	648.566
Investiertes Eigenkapital	610.209	610.209	610.209
Nettoerlös auf das investierte Eigenkapital	78%	98%	106%

¹ Verkauf ist im November 2025 erfolgt. Nettoerlös in Höhe von \$ 55,7 Mio. ist in der Fondsprognose im Jahr 2025 berücksichtigt (siehe 1.3)

² Die Anleger erhalten bevorrechtigt 110% vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Der darüber hinausgehende Nettoerlös zur Verteilung steht zu 33,33% der Komplementärin und zu 66,67% den Anlegern zu (detaillierte Darstellung siehe Artikel 9. der Anlagebedingungen).

Marktumfelds. Für das Innovation and Design Building ist der Verkaufsmultiplikator mit 17,09 sowie für den Bürokomplex Home Plate Center und für den Bürokomplex Constitution Wharf mit jeweils 15,38 unverändert. Für die Jamestown Vorzugsstellungen ergeben sich für die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall und für den Bürokomplex Garco Mill der Mindestbetrag zuzüglich der über die Laufzeit nicht ausgezahlten Jamestown 31 Vorzugsausschüttung. 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 die Annahmen auf Fondsebene beim Verkauf der Investitionsobjekte bis Ende 2031 in der mittleren Variante zu einem prognostizierten Rückfluss an die Anleger von 98% vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital von \$ 610,209 Mio. Abhängig von der tatsächlichen Entwicklung von Nettomietüberschuss und Multiplikatoren zum Verkaufszeitpunkt können die tatsächlichen Abweichungen des Nettoverkaufserlöses für die Anleger auch über die gezeigte Bandbreite von 78% und 106% vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital, hinausgehen.



Bei dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District in Atlanta führt die Umsetzung der Investitionsstrategie mit einer Mischung von Geschäften und Restaurants zu steigenden Besucherzahlen

Einnahmen- und Ausgabenprognose Bürokomplex Levi's Plaza

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis								
1.1 Basismieteinnahmen	34.030	34.092	34.705	39.828	52.185	50.365	55.175	53.773	62.369	66.049	68.405
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	-36	0	-7.910	-23.269	-17.242	-11.607	-2.235	-2.970	-1.778	-2.027
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	8.851	9.287	9.438	15.064	9.253	9.728	10.309	10.967	11.666	12.319	12.951
Einnahmen gesamt	42.881	43.343	44.143	46.982	38.169	42.851	53.877	62.505	71.065	76.590	79.329
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-21.344	-21.158	-20.965	-20.451	-23.263	-23.853	-24.655	-25.422	-26.202	-26.942	-27.644
3. Nettomietüberschuss	21.537	22.185	23.178	26.531	14.906	18.998	29.222	37.083	44.863	49.648	51.685
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-24.399	-12.220	-20.107	-9.643	-37.700	-26.371	-35.996	-14.763	-9.952	-1.627	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme/ -tilgung ²	0	4.152	1.259	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ³	-15.383	-16.317	-9.887	-24.691	-24.131	-25.856	-21.103	-21.552	-22.106	-22.699	0
6. Barüberschuss Levi's Plaza (100%)	-18.245	-2.200	-5.557	-7.803	-46.925	-33.229	-27.877	768	12.805	25.322	0
7. 29% Anteil Jamestown 31	-5.287	-638	-1.611	-2.262	-13.600	-9.630	-8.079	223	3.711	7.339	0
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ⁴	15.500	13.500	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁵	-990	-542	-257	-410	-515	-645	-774	-911	-1.048	-1.186	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	9.223	12.320	-368	-2.672	-14.115	-10.275	-8.853	-688	2.663	6.153	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2025 bis 2031, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 17,65% der Basismieteinnahmen

² Im Juli 2024 ist das Darlehen über \$ 467 Mio. ausgelaufen. Zum 31.12.2024 wurde das Darlehen von den neuen Darlehensgebern übernommen und auf \$ 340 Mio. reduziert. Auf den Restbetrag verzichten die bisherigen Darlehensgeber zunächst und erhalten eine kleine Beteiligung an den Nettoverkaufserlösen, sofern diese bestimmte Schwellenwerte überschreiten.

³ 2027 werden für die Anschlussfinanzierung des Darlehens Abschlusskosten von \$ 1,7 Mio. unterstellt, der kalkulierte Zinssatz für die Anschlussfinanzierung beträgt SOFR plus 3,0% p.a. (das entspricht zu Beginn einem Zinssatz von ca. 6,2% p.a.)

⁴ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 38,9 Mio.; hiervon sind \$ 8,4 Mio. bis 2021 berücksichtigt

⁵ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

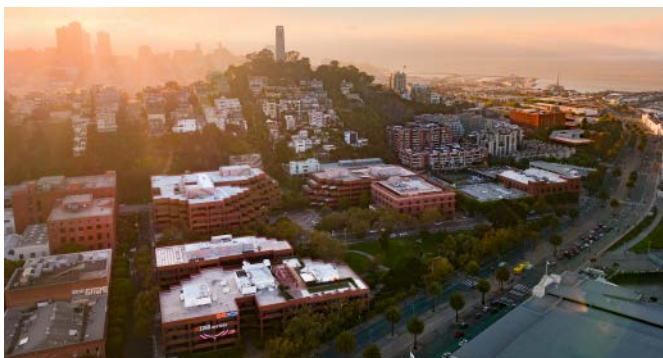
Verkaufshypothese Bürokomplex Levi's Plaza am Ende des Jahres 2031 (Angaben in Tsd. \$)

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2032	51.685	51.685	51.685
Verkauf zum Multiplikator	13,79	15,38	16,00
Bruttoverkaufspreis¹	712.824	795.080	826.886
abzgl. Verkaufsnebenkosten (9,75%)	-69.503	-77.527	-80.623
abzgl. Fremdmittel ²	-361.239	-371.663	-381.907
Nettoerlös Levi's Plaza (100%)	282.082	345.890	364.356
Nettoerlös Anteil Jamestown 31 (29%)	81.753	100.246	105.598
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	81.753	100.246	105.598

Fondseigenkapital Jamestown 31 zum Verkaufszeitpunkt \$ 159,438 Mio.

¹ Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 0,07 Mio.

² Berücksichtigt die Höhe des Darlehens von \$ 340 Mio. und die Erfolgsbeteiligung für die bisherigen Darlehensgeber in Höhe von \$ 31,663 Mio.



Der Campus-Charakter bietet gute Voraussetzungen für regelmäßige Veranstaltungen

Einnahmen- und Ausgabenprognose Innovation and Design Building

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis								
1.1 Basismieteinnahmen	41.136	63.815	69.847	71.707	81.798	82.348	90.582	92.709	95.398	100.695	112.169
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	-7	0	-4.765	-17.729	-8.808	-8.612	-8.017	-14.946	-10.526	-6.496
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	8.395	20.043	18.830	17.664	16.784	18.839	20.320	21.066	20.642	21.605	22.407
Einnahmen gesamt	49.531	83.851	88.677	84.606	80.853	92.379	102.290	105.758	101.094	111.774	128.080
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-25.049	-30.683	-31.804	-32.944	-33.569	-34.941	-36.413	-37.493	-38.891	-40.244	-41.585
3. Nettomietüberschuss	24.482	53.168	56.873	51.662	47.284	57.438	65.877	68.265	62.203	71.530	86.495
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-163.150	-77.871	-12.753	-10.162	-28.826	-26.322	-14.881	-13.391	-36.543	-17.894	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme ²	88.009	65.043	4.159	-37.875	-7.000	-7.000	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ³	-20.914	-40.153	-42.554	-39.553	-32.086	-32.033	-31.879	-32.591	-33.463	-34.397	0
6. Barüberschuss Innovation & Design Building (100%)	-71.573	187	5.725	-35.928	-20.628	-7.917	19.117	22.283	-7.803	19.239	0
7. 32,5% Anteil Jamestown 31	-23.230	60	1.858	-11.662	-6.695	-2.569	6.205	7.232	-2.532	6.245	0
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ⁴	29.500	7.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁵	-1.308	-1.319	-1.235	-1.444	-1.675	-1.913	-2.150	-2.388	-2.627	-3.821	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	4.962	5.741	623	-13.106	-8.370	-4.482	4.055	4.844	-5.159	2.424	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2025 bis 2031, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 11,93% der Basismieteinnahmen

² Die zusätzliche Fremdmittelaufnahme bis Ende 2024 beträgt \$ 157,2 Mio. 2025 ist die geleistete Rückzahlung von \$ 36,2 Mio. berücksichtigt. Ab 2025 wird das Darlehen mit \$ 7,0 Mio. pro Jahr getilgt, dies entspricht für das Jahr 2025 zeitanteilig \$ 1,8 Mio.

³ 2022 bis 2027 sind die Kosten für die Verlängerung sowie die Zinsabsicherung von insgesamt \$ 19,6 Mio. berücksichtigt, der kalkulierte Zinssatz für die Anschlussfinanzierung 2027 beträgt SOFR plus 2,75% p.a. (das entspricht zu Beginn einem Zinssatz von ca. 5,9% p.a.)

⁴ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 42,6 Mio.; hiervon sind \$ 6,1 Mio. bis 2021 berücksichtigt

⁵ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

Verkaufshypothese Innovation and Design Building am Ende des Jahres 2031 (Angaben in Tsd. \$)

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2032	86.495	86.495	86.495
Verkauf zum Multiplikator	15,15	17,09	17,86
Bruttoverkaufspreis¹	1.268.769	1.436.784	1.502.791
abzgl. Verkaufsnebenkosten (6,25%)	-80.551	-92.408	-95.177
abzgl. Fremdmittel	-535.560	-535.560	-535.560
Nettoerlös Innovation & Design Building (100%)	652.658	808.816	872.054
Nettoerlös Anteil Jamestown 31 (32,5%)	211.838	262.524	283.049
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	211.838	262.524	283.049

Fondseigenkapital Jamestown 31 zum Verkaufszeitpunkt \$ 146,927 Mio.

1. Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 41,75 Mio.



Jamestown konnte zuletzt die Mietverträge mit mehreren großen Büromietern zu höheren Mietpreisen langfristig verlängern.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Home Plate Center

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis								
1.1 Basismieteinnahmen	12.362	11.841	11.905	12.421	14.599	14.282	14.777	15.926	16.052	16.171	16.925
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-12	0	0	-793	-2.408	-981	-878	-952	-1.714	-1.119	-852
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	9.641	9.319	8.676	8.845	8.698	9.810	10.269	10.554	10.453	10.982	10.438
Einnahmen gesamt	21.991	21.160	20.581	20.473	20.889	23.111	24.168	25.528	24.791	26.034	26.511
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-6.700	-7.639	-7.373	-7.113	-7.097	-7.538	-7.846	-8.079	-8.208	-8.503	-8.596
3. Nettomietüberschuss	15.291	13.521	13.208	13.360	13.792	15.573	16.322	17.449	16.583	17.531	17.915
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-2.463	-429	-483	-1.763	-11.738	-4.878	-470	-549	-6.774	-1.120	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme	1.489	0	0	0	-7.804	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-4.339	-9.346	-9.448	-8.191	-8.765	-8.031	-8.255	-8.431	-8.647	-8.879	0
6. Barüberschuss Home Plate Center (100%)	9.978	3.746	3.277	3.406	-14.515	2.664	7.597	8.469	1.162	7.532	0
7. 45% Anteil Jamestown 31	4.490	1.686	1.475	1.533	-6.531	1.198	3.419	3.811	523	3.389	0
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	2.075	1.250	11	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁴	-642	-464	-272	-246	-302	-378	-436	-493	-550	-607	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	5.923	2.472	1.214	1.287	-6.833	820	2.983	3.318	-27	2.782	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2025 bis 2031, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 8,49% der Basismieteinnahmen

² Berücksichtigt 2022 erhaltene zusätzliche Fremdmittel für Vermietungsaufwendungen; für die Anschlussfinanzierung 2026 wird eine Teilrückzahlung von \$ 7,8 Mio. unterstellt

³ 2026 werden für die Anschlussfinanzierung des Darlehens Abschlusskosten von \$ 0,9 Mio. unterstellt, der kalkulierte Zinssatz für die Anschlussfinanzierung beträgt SOFR plus 3,0% p.a. (das entspricht zu Beginn einem Zinssatz von ca. 6,0% p.a.)

⁴ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 3,5 Mio.; hiervon sind \$ 0,1 Mio. bis 2021 berücksichtigt

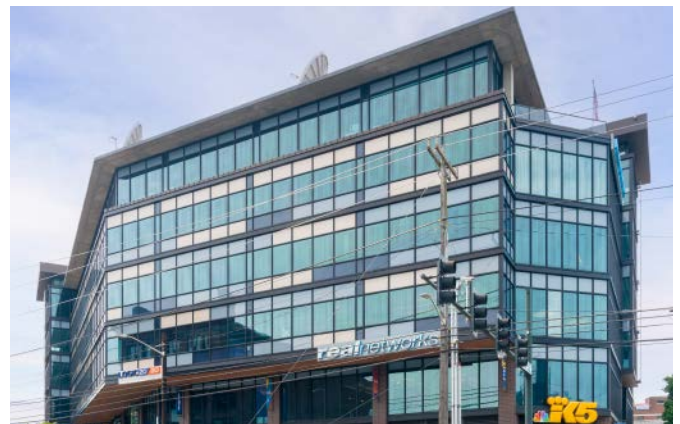
⁵ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

Verkaufshypothese Home Plate Center am Ende des Jahres 2031 (Angaben in Tsd. \$)

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2032	17.915	17.915	17.915
Verkauf zum Multiplikator	13,79	15,38	16,00
Bruttoverkaufspreis¹	244.086	272.598	283.622
abzgl. Verkaufsnebenkosten (7,25%)	-17.786	-19.982	-20.653
abzgl. Fremdmittel	-133.000	-133.000	-133.000
Nettoerlös Home Plate Center (100%)	93.300	119.616	129.969
Nettoerlös Anteil Jamestown 31 (45%)	41.985	53.827	58.486
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	41.985	53.827	58.486

Fondseigenkapital Jamestown 31 zum Verkaufszeitpunkt \$ 59,316 Mio.

¹ Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 3,01 Mio.



Im gegenüberliegenden Football-Stadion „Lumen Field“ finden mehrere Spiele der Fifa Weltmeisterschaft 2026 statt. Das Objekt erzielt durch Sportveranstaltungen in der Regel zusätzliche Parkeinnahmen.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Buckhead Village District

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis								
1.1 Basismieteinnahmen	12.598	13.102	11.372	13.118	16.757	21.531	21.953	23.469	23.564	24.714	25.643
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-740	-587	-1.079	-2.320	-5.317	-3.727	-804	-1.040	-815	-840	-788
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	9.042	10.282	12.893	9.849	11.512	12.831	13.622	13.971	14.524	15.066	15.323
Einnahmen gesamt	20.900	22.797	23.186	20.647	22.952	30.635	34.771	36.400	37.273	38.940	40.178
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-12.916	-12.484	-12.516	-13.608	-13.903	-13.867	-14.095	-13.827	-14.114	-14.415	-14.715
3. Nettomietüberschuss	7.984	10.313	10.670	7.039	9.049	16.768	20.676	22.573	23.159	24.525	25.463
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-13.218	-13.759	-5.045	-14.584	-13.808	-22.033	-2.176	-3.133	-788	-350	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme	7.913	6.923	-800	662	5.877	10.460	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-4.361	-5.236	-10.166	-9.758	-9.241	-10.735	-7.678	-7.880	-8.100	-8.335	0
6. Barüberschuss Buckhead Village District (100%)	-1.682	-1.759	-5.341	-16.641	-8.123	-5.540	10.822	11.560	14.271	15.840	0
7. 45% Anteil Jamestown 31	-757	-792	-2.403	-7.489	-3.655	-2.493	4.870	5.202	6.422	7.128	0
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	6.000	1.000	0	0	0	0	9.603	8.905	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁴	-662	-737	-700	-714	-755	-787	-834	-907	-979	-1.051	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	4.581	-529	-3.103	-8.203	-4.410	-3.280	13.639	13.200	5.443	6.077	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2025 bis 2031, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 10,24% der Basismieteinnahmen

² Die zusätzliche Fremdmittelaufnahme 2026 bis 2027 beträgt \$ 16,4 Mio. 2027 werden für die Anschlussfinanzierung des Darlehens Abschlusskosten von \$ 1,4 Mio. unterstellt, der kalkulierte Zinssatz für die Anschlussfinanzierung beträgt SOFR plus 2,5% p.a. (das entspricht zu Beginn einem Zinssatz von ca. 5,5% p.a.)

³ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 13,8 Mio.; hiervon sind \$ 6,8 Mio. bis 2021 berücksichtigt; beinhaltet Nettoerlöse für den Fonds aus dem Verkauf von Teilflächen von insgesamt \$ 18,5 Mio. in den Jahren 2028 und 2029

⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

Verkaufshypothese Buckhead Village District am Ende des Jahres 2031 (Angaben in Tsd. \$)

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2032	25.463	25.463	25.463
Verkauf zum Multiplikator	12,90	14,29	14,81
Bruttoverkaufspreis¹	328.211	363.413	376.885
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,50%)	-14.780	-16.369	-16.970
abzgl. Fremdmittel	-137.000	-137.000	-137.000
Nettoerlös Buckhead Village District (100%)	176.431	210.044	222.915
Nettoerlös Anteil Jamestown 31 (45%)	79.394	94.520	100.312
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	79.394	94.520	100.312

Fondseigenkapital Jamestown 31 zum Verkaufszeitpunkt \$ 62,291 Mio.

¹ Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 0,34 Mio.



Jamestown setzt vermehrt auf frequenzstarke Marken in der Vermietung.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Constitution Wharf

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis	Ist-Ergebnis								
1.1 Basismieteinnahmen	7.223	6.596	6.912	8.018	7.969	8.214	9.487	9.668	9.733	10.534	10.863
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	-6	0	0	-550	-1.761	-120	-135	-139	-200	-152	-149
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	3.096	2.935	3.527	3.717	3.431	3.747	4.023	4.226	4.406	4.643	4.780
Einnahmen gesamt	10.313	9.531	10.439	11.185	9.639	11.841	13.375	13.755	13.939	15.025	15.494
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-3.971	-4.110	-4.584	-5.040	-4.921	-5.056	-5.180	-5.427	-5.612	-5.736	-5.836
3. Nettomietüberschuss	6.342	5.421	5.855	6.145	4.718	6.785	8.195	8.328	8.327	9.289	9.658
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-16	-1.472	-2.477	-1.090	-7.227	-3.282	-997	-198	-498	-52	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme	0	391	112	591	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-2.016	-1.995	-2.021	-2.038	-3.027	-4.562	-4.680	-4.771	-4.885	-5.006	0
6. Barüberschuss Constitution Wharf	4.310	2.345	1.469	3.608	-5.536	-1.059	2.518	3.359	2.944	4.231	0
7. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	1.335	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Asset Managementvergütung ⁴	-569	-487	-447	-455	-482	-542	-604	-667	-728	-791	0
9. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	5.076	1.858	1.022	3.153	-6.018	-1.601	1.914	2.692	2.216	3.440	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2025 bis 2031, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 4,80% der Basismieteinnahmen

² 2026 werden für die Anschlussfinanzierung des Darlehens Abschlusskosten von \$ 0,4 Mio. unterstellt, der kalkulierte Zinssatz für die Anschlussfinanzierung beträgt SOFR plus 3,50% p.a. (das entspricht zu Beginn einem Zinssatz von ca. 6,5% p.a.)

³ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 1,4 Mio.

⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

Verkaufshypothese Constitution Wharf am Ende des Jahres 2031 (Angaben in Tsd. \$)

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2032	9.658	9.658	9.658
Verkauf zum Multiplikator	13,79	15,38	16,00
Bruttoverkaufspreis¹	132.493	147.862	153.804
abzgl. Verkaufsnebenkosten (6,25%)	-8.302	-9.285	-9.633
abzgl. Fremdmittel	-69.694	-69.694	-69.694
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	54.497	68.883	74.477

Fondseigenkapital Jamestown 31 zum Verkaufszeitpunkt \$ 50,550 Mio.

¹ Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 0,70 Mio.



Die Gebäude liegen direkt am Hafen und bieten einen unverbaubaren Blick auf die Skyline von Boston.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Garco Mill

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis								
1.1 Basismieteinnahmen	4.578	5.341	5.810	6.321	6.777	6.934	7.093	7.214	7.537	7.765	8.134
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	-5	0	-220	-676	-768	-837	-971	-985	-813	-1.151
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	1.815	2.453	2.452	2.886	2.614	2.684	2.737	2.753	2.811	2.981	2.993
Einnahmen gesamt	6.393	7.789	8.262	8.987	8.715	8.850	8.993	8.996	9.363	9.933	9.976
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-2.790	-3.235	-3.227	-3.505	-3.654	-3.760	-3.869	-3.971	-4.097	-4.229	-4.348
3. Nettomietüberschuss	3.603	4.554	5.035	5.482	5.061	5.090	5.124	5.025	5.266	5.704	5.628
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-1.695	-537	-3.396	-1.411	-197	-402	-962	-1.436	-1.525	-590	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme/ -tilgung ²	536	0	372	-922	5.090	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ³	-1.463	-1.467	-1.463	-1.445	-3.269	-3.007	-3.007	-3.007	-3.007	-3.007	0
6. Barüberschuss Garco Mill (100%)	981	2.550	548	1.704	6.685	1.681	1.155	582	734	2.107	0
7. Verwendung des Barüberschusses											
7.1 Vorzugsausschüttung Jamestown 31	1.478	2.581	548	1.704	6.403	1.681	1.155	582	734	2.107	0
7.2 Nachrangige Ausschüttung an Joint Venture-Partner	-497	-31	0	0	282	0	0	0	0	0	0
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ⁴	305	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁵	-358	-369	-376	-377	-412	-434	-453	-477	-497	-517	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	1.425	2.212	172	1.327	5.991	1.247	702	105	237	1.590	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2025 bis 2031, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 10,62% der Basismieteinnahmen

² 2026 werden bei der Anschlussfinanzierung des Darlehens \$ 5,3 Mio. an zusätzlichen Finanzierungserlösen unterstellt

³ 2026 werden für die Anschlussfinanzierung des Darlehens Abschlusskosten von \$ 0,5 Mio. unterstellt, der kalkulierte Zinssatz für die Anschlussfinanzierung beträgt 6,2% p.a.

⁴ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 0,3 Mio.

⁵ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

Verkaufshypothese Garco Mill am Ende des Jahres 2031

Nettoerlös zur Verteilung: \$ 39,766 Mio. zzgl. Nachholung der über die Laufzeit nicht ausgezahlten Jamestown 31 Vorzugsausschüttung von \$ 5,772 Mio. Insgesamt: \$ 45,538 Mio.

Hinweis: Jamestown 31 hat gegenüber dem Joint Venture-Partner eine Vorzugsstellung 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 benötigt ein Objektverkauf innerhalb der ersten fünf Jahre die Zustimmung von Jamestown. Nach Ablauf dieser Frist haben beide Partner das Recht, das Objekt gemeinsam zu veräußern bzw. die Anteile am Joint Venture an den jeweils anderen Partner zu verkaufen. Aus heutiger Sicht ist ungewiss, ob der Joint Venture-Partner von diesem Recht Gebrauch machen wird. In der Fondsprognose wird unterstellt, dass Jamestown 31 bis Ende 2031 Gesellschafter bleibt und dann die Nachholung der über die Laufzeit nicht ausgezahlten Jamestown 31 Vorzugsausschüttung von \$ 5,772 Mio. und \$ 39,766 Mio. aus den Verkaufserlösen erhält. Letzteres ist der aus der Jamestown 31 Vorzugsstellung resultierende Mindestbetrag zu diesem Zeitpunkt. Bei einem Objektverkauf Ende 2031 würde bei \$ 5,628 Mio. Nettomietüberschuss ein Multiplikator von rund 17,5 hierfür ausreichen.

Verkaufshypothese Garco Mill am Ende des Jahres 2031

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2032	5.628	5.628	5.628
Verkauf zum Multiplikator	15,43	17,45	18,25
Bruttoverkaufspreis	86.852	98.218	102.698
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,25%)	-3.692	-4.174	-4.365
abzgl. Fremdmittel	-48.500	-48.500	-48.500
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	35.312	45.538	50.193

Fondseigenkapital Jamestown 31 zum Verkaufszeitpunkt \$ 30,820 Mio.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Optimist Hall

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Einnahmen	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis	Ist- Ergebnis								
1.1 Basismieteinnahmen	3.418	3.566	3.635	3.855	4.038	4.162	4.234	4.353	4.223	4.731	4.868
1.2 Mietausfall/ Leerstand ¹	0	0	0	-221	-611	-413	-450	-486	-1.827	-553	-479
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	3.385	3.797	3.915	3.700	3.784	4.098	4.218	4.273	3.505	4.485	4.704
Einnahmen gesamt	6.803	7.363	7.550	7.334	7.211	7.847	8.002	8.140	5.901	8.663	9.093
2. Betriebskosten/ Grundsteuer	-2.493	-2.499	-2.500	-2.805	-2.733	-2.797	-2.878	-2.956	-2.942	-3.129	-3.226
3. Nettomietüberschuss	4.310	4.864	5.050	4.529	4.478	5.050	5.124	5.184	2.959	5.534	5.867
4. Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-171	-315	-24	-51	-1.142	-157	-355	-323	-6.517	-104	0
5. Kapitaldienst											
5.1 Fremdmittelaufnahme/ -tilgung	0	-267	-804	-905	-922	0	0	0	0	0	0
5.2 Fremdmittelzinsen ²	-942	-885	-813	-1.483	-2.318	-1.915	-1.970	-2.014	-2.068	-2.126	0
6. Barüberschuss Optimist Hall (100%)	3.197	3.397	3.409	2.090	96	2.978	2.799	2.847	-5.626	3.304	0
7. Verwendung des Barüberschusses											
7.1 Vorzugsausschüttung Jamestown 31	2.711	2.691	2.128	2.090	96	2.978	2.799	2.847	-3.956	3.304	0
7.2 Nachrangige Ausschüttung an Joint Venture-Partner	486	706	1.281	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ³	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Asset Managementvergütung ⁴	-357	-362	-372	-367	-380	-375	-368	-361	-353	-347	0
10. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft	2.354	2.329	1.756	1.723	-284	2.603	2.431	2.486	-4.309	2.957	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2025 bis 2031, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 15,41% der Basismieteinnahmen

² 2025 werden für die Anschlussfinanzierung des Darlehens Abschlusskosten von \$ 0,6 Mio. unterstellt, der kalkulierte Zinssatz für die Anschlussfinanzierung beträgt SOFR plus 2,75% p.a. (das entspricht zu Beginn einem Zinssatz von ca. 5,7% p.a.)

³ Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 2,5 Mio., berücksichtigt bis 2021

⁴ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

Verkaufshypothese Optimist Hall am Ende des Jahres 2031

Nettoerlös zur Verteilung: \$ 37,340 Mio. abzgl. Teilverkauf Anfang 2022 von \$ 1,141 Mio.¹ = \$ 36,199 Mio., zzgl. Nachholung der über die Laufzeit nicht ausgezahlten Jamestown 31 Vorzugsausschüttung von \$ 1,327 Mio. Insgesamt: \$ 37,526 Mio.

¹ Bei Ankauf der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Hall wurden Teilflächen des Grundstückes identifiziert, die zur Umsetzung der Investitionsstrategie nicht erforderlich sind. Diese wurden Anfang 2022 an den Besitzer der benachbarten Grundstücke verkauft

Hinweis: Jamestown 31 hat gegenüber dem Joint Venture-Partner eine Vorzugsstellung 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 benötigt ein Objektverkauf innerhalb der ersten fünf Jahre die Zustimmung von Jamestown. Nach Ablauf dieser Frist haben beide Partner das Recht, das Objekt gemeinsam zu veräußern bzw. die Anteile am Joint Venture an den jeweils anderen Partner zu verkaufen. Aus heutiger Sicht ist ungewiss, ob der Joint Venture-Partner von diesem Recht Gebrauch machen wird. In der Fondsprognose wird unterstellt, dass Jamestown 31 bis Ende 2031 Gesellschafter bleibt und dann die Nachholung der über die Laufzeit nicht ausgezahlten Jamestown 31 Vorzugsausschüttung von \$ 1,327 Mio. und \$ 36,199 Mio. (= \$ 37,340 Mio. abzgl. \$ 1,141 Mio. Teilverkauf Anfang 2022) aus den Verkaufserlösen erhält. Letzteres ist der aus der Jamestown 31 Vorzugsstellung resultierende Mindestbetrag zu diesem Zeitpunkt. Bei einem Objektverkauf Ende 2031 würde bei \$ 5,867 Mio. Nettomietüberschuss ein Multiplikator von rund 12,6 hierfür ausreichen.

Verkaufshypothese Optimist Hall am Ende des Jahres 2031

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2032	5.867	5.867	5.867
Verkauf zum Multiplikator	11,52	12,61	13,02
Bruttoverkaufspreis	67.568	73.956	76.363
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,50%)	-3.040	-3.328	-3.436
abzgl. Fremdmittel	-33.102	-33.102	-33.102
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 31	32.027	37.526	39.138

Fondseigenkapital Jamestown 31 zum Verkaufszeitpunkt \$ 29,039 Mio.

