

# Ankaufsmitteilung 4:

## Einzelhandelskomplex Miami World Center

Alle Angaben zum Stand 01.04.2026

### Übersicht

Objekt	Miami World Center
Adresse	652 NE 2nd Avenue Miami, Miami-Dade County, FL 33132
Baujahr	2024
Grundstücksfläche (qm)	25.495
Mietfläche (qm)	24.424
Vermietungsstand	90%
Anzahl Parkplätze (öffentlich)	2.022

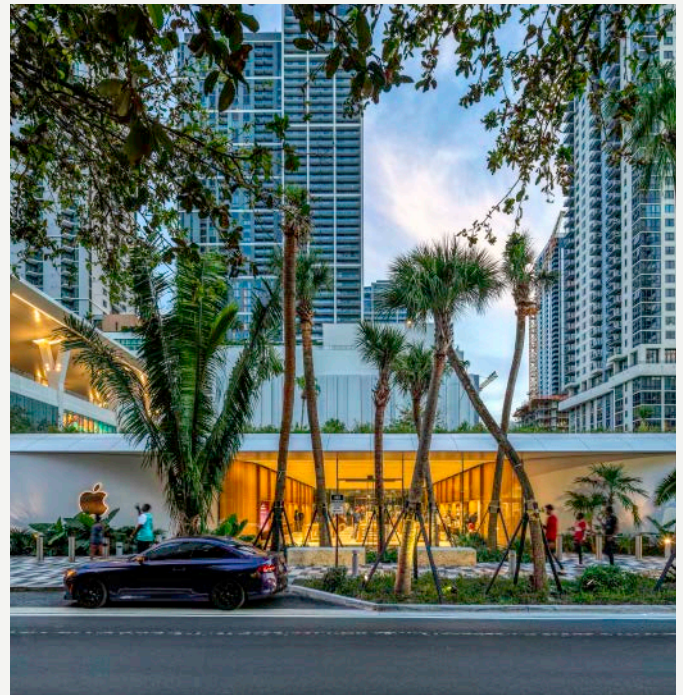
Jamestown 32 hat den Ankauf des fünften und letzten Objekts für das Portfolio erfolgreich abgeschlossen und der Fonds ist nun voll investiert. Im Rahmen eines Joint Ventures wurde eine Beteiligung von 11,64% am Einzelhandelskomplex Miami World Center in Miami, Florida, erworben. Die verbleibenden 88,36% des Objekts werden durch zwei Joint Venture-Partner, von denen einer zu den ursprünglichen Entwicklern des Objekts zählt, gehalten. Der Fonds kann sich mit einer Investition von knapp \$ 12,0 Mio. Fondseigenkapital an einer außergewöhnlichen Immobilie in einzigartiger Lage beteiligen. Die Investition bietet viel Potenzial, das schon über eine mittlere Haltedauer gehoben werden kann. Gleichzeitig wird Jamestown die eigene Managementexpertise aktiv in die Vermietung und Positionierung der Einzelhandelsflächen sowie den Betrieb der öffentlich nutzbaren Parkplätze einbringen und kann so maßgeblich zur weiteren Wertschaffung beitragen.

### Immobilie/Standort

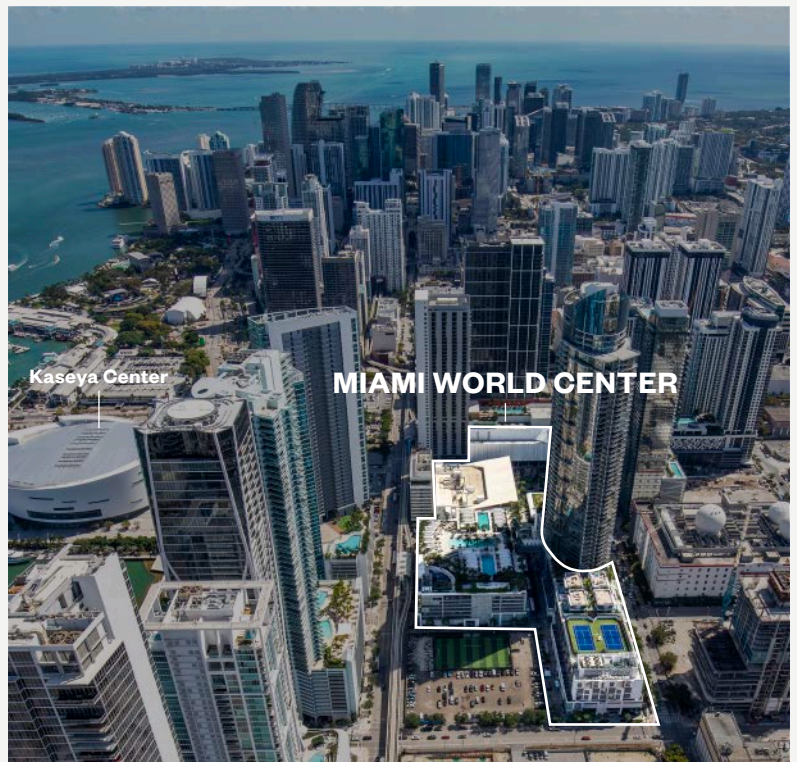
Das fünfte durch Jamestown 32 erworbene Investitionsobjekt liegt im Herzen von Miami und ist Teil des rund 100.000 qm umfassenden und sechs Milliarden US-Dollar teuren Großprojekts „Miami Worldcenter“. Dieses zählt zu einem der umfangreichsten Revitalisierungsprojekten in den USA und umfasst neben dem Investitionsobjekt insgesamt knapp 11.000 Wohneinheiten, 850 Hotelzimmer und über 56.000 qm Bürofläche. Ein Großteil davon befindet sich noch in der Entwicklung. Der 2024 fertiggestellte Einzelhandelskomplex verfügt über rund 24.400 qm Mietfläche sowie mehr als 2.000 kostenpflichtige Parkplätze. Die Lage ist einzigartig: nur wenige Gehminuten vom Objekt entfernt befindet sich

das Kaseya Center, eine Multifunktionshalle und die Heimat der Basketballmannschaft Miami Heat, in der neben den Basketballheimspielen über 80 weitere Veranstaltungen pro Jahr stattfinden. Eines der Wahrzeichen der Stadt, der Freedom Tower, liegt ebenfalls in direkter Nachbarschaft. Täglich profitieren neben den zahlreichen Touristen auch rund 55.000 Angestellte von der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. So liegen beispielsweise zwei Haltestellen des Metromover, einer kostenlos nutzbaren Einschienenbahn, direkt am Objekt. Die Regionalzüge der Brightline sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Das durchschnittliche Haushaltseinkommen im Radius von rund 5 km liegt bei über \$ 122.000 pro Jahr.

Die Metropolregion Miami umfasst rund 6,1 Mio. Einwohner und fungiert als wirtschaftliches Zentrum Floridas. Neben dem Klima sorgen vor allem der zunehmende Bedarf an hochqualifizierten Arbeitskräften sowie die hohe Lebensqualität für ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum in Florida. Die unternehmerfreundliche Steuerpolitik fördert parallel den Zuzug großer Unternehmen aus den unterschiedlichsten Branchen. Daneben spielt der Tourismus eine herausragende Rolle – 2024 kamen insgesamt rund 143 Millionen Besucher nach Florida.



**Hinweis:** Es bestehen immobilien-spezifische Risiken, unter anderem das Risiko einer negativen Standort- und Marktentwicklung.



Ein Teil der Einzelhandels- und Parkplatzflächen sind mit Wohnobjekten überbaut.

## Investition und Finanzierung/ Bewertung

Jamestown 32 ist die Beteiligung in Höhe von 11,64% am 01.04.2026 eingegangen. Basis für den Erwerb der Beteiligung ist ein Kaufpreis für das Gesamtobjekt von \$ 209,3 Mio., dies entspricht rund \$ 24,4 Mio. für den Anteil von Jamestown 32. Der Fonds übernimmt anteilige Erwerbsnebenkosten, die dem Joint-Venture entstanden sind, und profitiert ebenfalls anteilig von einer Gutschrift für ausstehende Vermietungsaufwendungen durch den Verkäufer. Zur Finanzierung des Ankaufs wurde Fremdkapital in Höhe von insgesamt \$ 124,3 Mio. neu aufgenommen, hiervon entfallen auf Jamestown 32 rund \$ 14,5 Mio. Die Finanzierung hat eine Laufzeit von drei Jahren und verfügt über zwei jeweils einjährige Verlängerungsoptionen. Das Darlehen wird mit SOFR + 3,00% verzinst (aktuell 6,68% p.a.). Darüber hinaus stehen über die Laufzeit zusätzliche Darlehensmittel von bis zu \$ 10,7 Mio. für die Vermietung leerstehender und im Rahmen der Investitionsstrategie neu zu vermietender Flächen zur Verfügung. Auf Fondsebene erfolgte die Finanzierung des Nettokaufpreises sowie der Ankaufsnebenkosten und der Liquiditätsreserve ausschließlich durch Eigenkapital.

Vor Ankauf durch Jamestown 32 wurde ein unabhängiger Gutachter von CBRE mit der Bewertung des Investitionsobjekts beauftragt. Das Gutachten weist per Januar 2026 einen Verkehrswert von \$ 209,3 Mio. aus. Damit bestätigt das Verkehrswertgutachten die Angemessenheit des Kaufpreises.

### Eckdaten Investition/Finanzierung - Prognose

	Angaben in Tsd. \$
Investition (11,6%)	
Anteiliger Bruttokaufpreis Objekt	24.353
Anteilige Kaufneben- und Finanzierungskosten	505
Anteilige Gutschrift für ausstehende Vermietungsaufwendungen	-1.238
Anteiliges Fremdkapital Objekt	-14.472
<b>Nettokaufpreis Jamestown 32 Beteiligung am Joint-Venture</b>	<b>9.148</b>
Kaufnebenkosten	177
Ankaufsvergütung Jamestown, L.P.	244
Liquiditätsreserve	1.502
Initialkosten des Fonds	632
<b>Investitionsvolumen Jamestown 32</b>	<b>11.703</b>
Finanzierung durch	
Fremdkapital auf Fondsebene	0
Allotiertes Eigenkapital	11.703

**Hinweis:** Es besteht ein Risiko aus dem Einsatz von Fremdkapital, d. h. Zinsänderungen und/oder höhere Wertschwankungen der Kapitalanlage als ohne Einsatz von Fremdkapital sind möglich (sog. Hebeleffekt).

Mieter	Mietvertragslaufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. \$	
			2026 <sup>1</sup>	2031 <sup>2</sup>
Miami World Center				
1. Club Studio	04/2035	3.285	1.515	1.656
2. Lucky Strike Bowling	03/2034	2.898	1.489	1.804
3. Lucid Motors	01/2032	2.117	1.248	1.405
4. Maple & Ash	11/2039	2.067	1.544	2.065
5. Apple	01/2035	1.545	812	1.000
6. Sonstige Einzelhandel (aktuell 23 Mieter) <sup>3</sup>		13.355	13.200	21.329
<b>Einnahmen gesamt</b>			<b>19.808</b>	<b>29.259</b>
abzgl. Betriebskosten/Grundsteuer			7.754	8.698
<b>Nettomietüberschuss</b>			<b>12.054</b>	<b>20.561</b>

<sup>1</sup> erste 12 Monate nach Ankauf, inkl. Umlagen

<sup>2</sup> ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten oder Leerstand, inkl. Umlagen

<sup>3</sup> inkl. derzeit leerstehender Flächen

## Vermietung/Mieter

Die insgesamt 24.424 qm große Einzelhandelsfläche ist derzeit zu rund 90% an 28 Mieter langfristig vermietet. Vier Einzelhandelsflächen mit einer Mietfläche von rund 2.520 qm stehen derzeit leer. Das Objekt weist einen diversifizierten Mix an nationalen als auch internationalen Mietern aus verschiedenen Branchen auf. Einer der Ankermieter, das Technologieunternehmen Apple, hat in dem Objekt seinen ersten nachhaltigen Store eröffnet. Dieser wurde vollständig aus regionalem Holz erbaut und wird ausschließlich durch erneuerbare Energien betrieben. Neben Apple zählen die gehobene Fitnesskette Club Studio, der Bowlingbahnbetreiber Lucky Strike, das Automobilunternehmen Lucid Motors sowie das Steakhouse Maple & Ash zu den größten Mietern des Objekts und unterstreichen den breiten Mix an Mietern aus unterschiedlichen Branchen.

## Investitionsstrategie

Der Einzelhandelskomplex Miami World Center weist eine diversifizierte Nutzungsstruktur auf. Zum Erwerbszeitpunkt werden rund 61% der Einnahmen fix aus der Vermietung der Einzelhandelsflächen, 16% durch Parkeinnahmen und die übrigen 23% aus Umsatzmieten und der Vermietung von Werbeflächen erwirtschaftet. Durch gezielte Investitionsmaßnahmen, eine Optimierung des Mietermixes und die Erhöhung der Vermietungsquote sollen sowohl die Mieten als auch die Park- und sonstigen Einnahmen über die Halteperiode gesteigert werden.

Jamestown ist vom Potenzial der Flächen überzeugt und verfügt über langjährige Erfahrung und Kompetenz, um dieses vollständig zu heben. Ein Großteil der bestehenden Einzelhandelsmieter zahlt Mieten, die deutlich unterhalb des aktuellen Marktniveaus in diesem Teilmarkt liegen. Jamestown rechnet damit, dass trotz der mit neun Jahren recht hohen durchschnittlichen Restlaufzeit der

bestehenden Mietverträge, sowie teils vertraglich fixierter Verlängerungsoptionen, im Rahmen der weiteren Optimierung des Mietermixes bereits in den kommenden Jahren Mietsteigerungen realisiert werden können.

Jamestown wird seine Expertise auch in der Bewirtschaftung der Parkplatz- und Werbeflächen aktiv einbringen und geht davon aus, die Einnahmen in diesen Bereichen durch verschiedene Maßnahmen, wie beispielsweise die Aktivierung der Außenflächen durch Events, nachhaltig steigern zu können. Im Joint Venture kann der Fonds durch Veto- und Vorschlagsrechte Einfluss auf strategische Entscheidungen nehmen.

Die Investitionsstrategie für das Gesamtobjekt umfasst die Optimierung des Einkaufserlebnisses, die Steigerung der langfristigen Besucherzufriedenheit und Verweildauer sowie ein effektives Vermietungsmanagement für auslaufende und bestehende Mietverträge. Ziel ist es, sowohl die laufenden Einnahmen als auch die Qualität und damit den Wert des Objektes über die Haltedauer durch aktives Asset Management zu steigern.



# Jamestown Prognose

In der Jamestown Prognose führen die Maßnahmen der Investitionsstrategie dazu, dass der für die ersten 12 Monate nach Ankauf budgetierte Nettomietüberschuss bis 2031 für den Einzelhandelskomplex Miami World Center von rund \$ 12,1 Mio. auf rund \$ 20,6 Mio. gesteigert wird. Die Verkaufshypothese unterstellt, das Objekt Ende 2030 zu einem Multiplikator von 13,79 zu veräußern. Daraus ergibt sich ein Bruttoverkaufspreis in Höhe von \$ 283,6 Mio. Nach Rückführung des Darlehens und der Verkaufsnebenkosten entfallen gemäß Verkaufshypothese auf die Jamestown 32 Anleger Verkaufsrückflüsse vor Steuern von rund \$ 14,9 Mio. bzw. rund 127% des anteiligen Fondseigenkapitals von \$ 11,7 Mio. für den Einzelhandelskomplex Miami World Center.

Bei einer prognostizierten Investitionsdauer von fünf Jahren ergeben sich unter Berücksichtigung der prognostizierten jährlichen Ausschüttung von 4% sowie der Verkaufshypothese aus heutiger Sicht in Summe Gesamtrückflüsse aus dem Investitionsobjekt an die Anleger von rund 147% vor Steuern, bezogen auf das anteilige Fondseigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Dies entspricht einem durchschnittlichen Gesamtergebnis von rund 9,5% p.a. vor Steuern bezogen auf das jeweils investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag.

Je nach Investitionsverlauf kann sich auch ein erheblich geringerer oder höherer Wert ergeben. Die Jamestown Prognose basiert auf den abgeschlossenen Mietverträgen und kalkulierten Anschlussvermietungen, geschätzten Ausgaben sowie zahlreichen weiteren Annahmen und Erwartungen.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Die Jamestown 32 prospektgemäße Ausschüttung an die Anleger beträgt 4% p.a. zwischen 2024 und 2033 und 110% Rückfluss aus Verkauf, jeweils vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. In der Summe führt dies im Basisszenario, bei einer unterstellten Anlagedauer von 10 Jahren, zu einem prognostizierten Gesamtrückfluss an die Anleger in Höhe von 150% ohne die Anfängliche Ausschüttung (für Anleger, die bis 31.12.2023 beigetreten und bis dahin bereits Einzahlungen geleistet haben), vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Bei einer unterstellten negativen Abweichung der prognostizierten Ausschüttungen von -20% sinkt der prognostizierte Gesamtrückfluss auf 120% des investierten Eigenkapitals. Bei einer unterstellten positiven Abweichung der prognostizierten Ausschüttungen von +20% steigt der prognostizierte Gesamtrückfluss auf 180% des investierten Eigenkapitals.

**Hinweis:** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Trotz der umfassenden Erfahrung besteht das Risiko von Fehlentscheidungen des Fonds- bzw. Asset Managements.



**Fabian Spindler**  
Geschäftsführer



**Jan Kuhn**  
Abteilungsleiter Fondsmanagement

Jamestown US-Immobilien GmbH • Kapitalverwaltungsgesellschaft • Köln HRB 21384  
T +49 221 3098-0 • F +49 221 3098-100 • [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) • [info@jamestown.de](mailto:info@jamestown.de)  
Geschäftsführer: Fabian Spindler, Christian Bongartz • Aufsichtsratsvorsitzender: Sebastian H. Lohmer