

Der Inhalt in Kürze

Erfolgreicher Ankauf des fünften und letzten Fondsobjekts

Vermietungserfolge im Portfolio erzielt

Auszahlung der Ausschüttung von 4,0% p.a. für 2025 zum 15.05.2026 erfolgt

Fondsprognose mit jährlicher Ausschüttung von 4,0% bis 2033 sowie Verkaufshypothese mit Rückfluss von 126%



Jamestown 32 im Überblick

Kerndaten	
Fondsemission	11/2022 - 12/2024
Anzahl der Anleger	2.015
Eigenkapitaleinlagen der Anleger	\$ 102.512.000

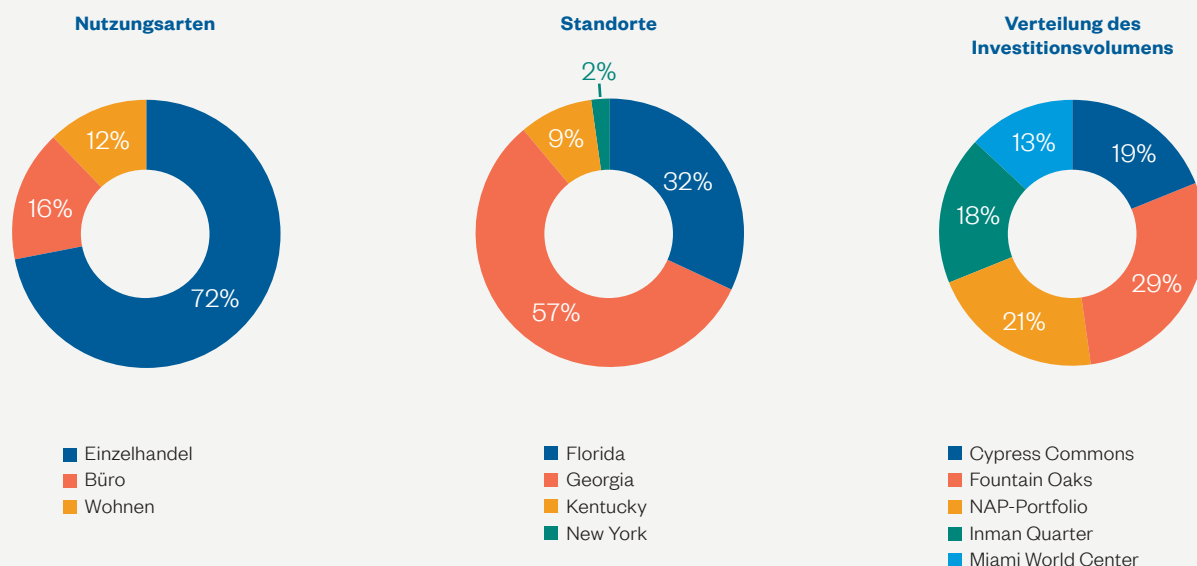
Barüberschüsse an Anleger geleistet	
bis 12/2023	prospektgemäß 2,0% p.a.
ab 2024	prospektgemäß 4,0% p.a.

Immobilieninvestitionen (Stand: 31.03.2026, Angaben in Tsd. \$)

Investitionsobjekt	Vermietungsflächen in qm	Investitionsvolumen	Fondseigenkapital ¹	Fremdkapital	Zinskonditionen
Shoppingcenter Fountain Oaks	14.892	58.829	30.089	28.740	5,1% p.a. bis 10/2029
Shoppingcenter Cypress Commons	11.574	35.399	18.999	16.400	5,3% p.a. bis 08/2028
NAP-Portfolio ²	381.356	37.892	20.966	16.926	Zwischen 5,0% - 8,4% p.a.
Wohn- und Einzelhandelskomplex Inman Quarter ²	19.354	34.653	18.707	15.946	3,5% p.a. bis 02/2027
Einzelhandelskomplex Miami World Center ²	25.359	28.223	13.751	14.472	vereinbarter Höchstzinssatz, derzeit 6,6% p.a. bis 03/2029
Gesamt	452.535	194.996	102.512	92.484	

¹ einschließlich Initialkosten

² Vermietungsfläche des Gesamtobjektes, ansonsten Werte gemäß der Beteiligung



Standorte



Gesellschafterinformation

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem erfolgreichen Ankauf des fünften und somit letzten Investitionsobjekts Miami World Center in Miami, Florida, ist der Fonds vollständig investiert. Jamestown 32 hat sich am 01.04.2026 mit rund \$ 11,7 Mio. Fondseigenkapital an einem Einzelhandelskomplex in einzigartiger Lage in Downtown Miami beteiligt. Weitere Informationen zum Objekt finden Sie in der beiliegenden Ankaufsmittelung.

Mit dem Ankauf ist das Fondseigenkapital vollständig allokiert und Jamestown hat die erste Fondsprognose aufgestellt. Diese finden Sie zusammen mit der Verkaufshypothese im Anhang zu dieser Gesellschafterinformation ab Seite 5.

Aktuelle Situation des Fonds

Regional als auch nach Nutzungsart weist Jamestown 32 eine breite Diversifikation bei gleichzeitigem Wertsteigerungspotential auf. Die durchschnittliche Vermietungsquote des Fonds lag zum 31.03.2026 bei 89%, in dieser Quote ist Miami World Center bereits berücksichtigt.

Wie in der Gesellschafterinformation vom 20.11.2025 berichtet, konnte Jamestown im Oktober 2025 bereits den ersten Teilverkauf aus dem NAP-Portfolio erfolgreich realisieren. Der gemischt genutzte Gebäudekomplex Birkdale Village in Charlotte, North Carolina, wurde im Rahmen eines Bieterverfahrens Ende Oktober 2025 veräußert. Der erzielte Verkaufspreis liegt rund 19% über der Ankaufsbewertung des Objekts aus dem Sommer 2024 und unterstreicht den günstigen Einstiegszeitpunkt. Der auf Jamestown 32 entfallende Anteil der Verkaufsrückflüsse liegt aufgrund der Vorzugsstellung im Joint Venture bei rund \$ 8,5 Mio.

Beim Shoppingcenter Cypress Commons befindet sich Jamestown mit der Supermarktkette Publix, dem Ankermieter des Objekts, in Verhandlungen über einen Neubau und die gleichzeitige Vergrößerung der aktuellen Verkaufsfläche. Die hierfür erforderlichen Mittel für diese wertsteigernde Maßnahme kann der Fonds durch die generierten Nettoverkaufserlöse aus der Veräußerung des Objekts Birkdale Village bereitstellen.

Nach der im Anhang aufgeführten Jamestown 32 Fondsprognose ergibt sich eine prospektgemäße Ausschüttung von jährlich 4,0%. Die Verkaufshypothesen des nun noch aus einer Beteiligung an fünf Objekten bestehenden NAP-Portfolios und des Miami World Center unterstellen einen Verkauf bis 2030. Der Verkauf der übrigen Objekte wird weiterhin für Ende 2033 prognostiziert. In der Verkaufshypothese wird zum heutigen Stand ein Nettoerlös vor Steuern von insgesamt 126% (Bandbreite: 121% bis 132%) bezogen auf das investierte Eigenkapital bis Ende 2033 prognostiziert.

Marktüberblick

Die US-Wirtschaft hat sich trotz eines von handelspolitischen Maßnahmen und politischer Unsicherheit geprägten Umfelds im Jahr 2025 robuster als von vielen Marktteilnehmern erwartet entwickelt. 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.

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.

Entwicklung der Investitionsobjekte

(in Klammern: %-Anteil am Fondseigenkapital)

Shoppingcenter Fountain Oaks in Atlanta (Anteil: 29%)

Der durchschnittliche Vermietungsstand des Shoppingcenters Fountain Oaks beträgt zum 31.03.2026 rund 87%. Die Umsetzung der Investitionsstrategie macht große Fortschritte. So konnte bisher eine Vielzahl an Maßnahmen erfolgreich umgesetzt und die Attraktivität des Shoppingcenters gesteigert werden. Dies spiegelt sich vor allem in der Vermietung leerstehender Flächen und Mietvertragsabschlüssen mit Konditionen oberhalb des Budgets wider. Für eine rund 175 qm große Fläche mit großem Außenbereich konnte ein Mietvertrag mit einer exklusiven Weinbar zu deutlich verbesserten Konditionen im Vergleich zum bisherigen Mietvertrag abgeschlossen werden. Der zweitgrößte Mieter des Objekts (6% der Gesamtmietfläche), ein Anbieter für Co-Working Arbeitsplätze mit zusätzlichen Wellnessangeboten, konnte sein Konzept nicht erfolgreich am Markt positionieren und musste Insolvenz anmelden. Der Mieter hat die Flächen zwischenzeitlich verlassen. Jamestown steht bereits in einem intensiven Austausch mit einem potenziellen Nachmieter für diese Flächen – einem international agierenden Anbieter von Co-Working Arbeitsplätzen mit hoher Managementexpertise, der auch in der Region Atlanta bereits mehrere Co-Workingflächen erfolgreich betreibt. Durch die vergleichbare Nutzung wären keine umfangreichen Investitionen in die Fläche erforderlich und ein zeitnahe Mietbeginn möglich.

Shoppingcenter Cypress Commons im Großraum Miami (Anteil: 19%)

Der durchschnittliche Vermietungsstand des Shoppingcenter Cypress Commons beläuft sich zum 31.03.2026 auf 94%. Im Jahr 2025 wurden Mietverträge über eine Fläche von rund 3.600 qm (28% der Gesamtmietfläche) neu abgeschlossen oder verlängert. Maßgebliche Teile der Investitionsstrategie konnten bereits erfolgreich umgesetzt und die Vermietungsquote seit Ankauf um 10% gesteigert werden. Zu den Maßnahmen zählen der Erwerb von zwei angrenzenden Gebäuden, ein frisches Farbkonzept der Fassade, die Aufwertung der Grünflächen sowie die Instandsetzung der Parkplätze. Aktuell laufen Gespräche mit dem Ankermieter Publix über einen Neubau und die gleichzeitige Vergrößerung der bisherigen Verkaufsfläche. Jamestown hat in der Vergangenheit bereits mehrere vergleichbare Projekte mit Publix erfolgreich umsetzen können. Neben dem Abschluss eines langfristigen Mietvertrags zu verbesserten Konditionen führt ein Neubau üblicherweise zu höheren Besucherzahlen des Shoppingcenters. Damit profitieren auch die übrigen Mieter von der Maßnahme.

NAP-Portfolio (Anteil: 20%)

Der durchschnittliche Vermietungsstand des noch aus fünf Objekten bestehenden Portfolios beträgt 82% zum 31.03.2026. Die Bewirtschaftung der verbleibenden Objekte verläuft insgesamt nach Plan. Beim Shoppingcenter Avenue East Cobb in Atlanta, Georgia, konnten im vergangenen Jahr die Umsätze der Einzelhändler um 9% und die Besucherzahlen um 6% gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Auch bei dem Gebäudekomplex Colony Square in Atlanta, Georgia, konnten sowohl die Besucherzahlen als auch die Umsätze der Einzelhändler gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert werden. Um den Büroleerstand von rund 20% zügig abbauen zu können, werden gezielt einzelne Flächen bezugsfertig ausgebaut. Bei dem Gebäudekomplex Newport on the Levee in der Metropolregion Cincinnati, Ohio, konnte der Betreiber einer Zigarrenlounge seine Fläche von gut 730 qm (rund 2,2% der Gesamtfläche) planmäßig Ende 2025 eröffnen. Jamestown steht in Verhandlungen mit einem mexikanischen Restaurantkonzept zur Erweiterung der bisherigen Fläche von knapp 540 qm (rund 1,6% der Gesamtfläche). Das Restaurant operiert bereits kurz nach Eröffnung sehr erfolgreich. Die Parkeinnahmen des Objekts lagen im vergangenen Jahr über 12% oberhalb des Budgets. Gleichzeitig gibt es bei Newport on the Levee auch Herausforderungen. Der Betreiber eines Entertainmentkonzepts mit Bowlinganlage, Billard und Videospiele musste Insolvenz anmelden und ist im Begriff, das Unternehmen zu veräußern. In diesem Zuge wurde die Miete reduziert. Darüber hinaus verzeichnet der Kinobetreiber rückläufige Besucherzahlen und eine Reihe von Einzelhandels- und Büroflächen im Objekt stehen leer. Jamestown arbeitet an Repositionierungskonzepten und der Erhöhung der Vermietungsquote. Bei dem Gebäudekomplex Ridge Hill in der Metropolregion New York konnte im Jahr 2025 ein Mietvertrag über eine Laufzeit von 15 Jahren mit einem neuen Ankermieter – einem erfolgreichen Einrichtungshaus – über eine Fläche von rund 10.700 qm (10% der Gesamt-

mietfläche) abgeschlossen werden. Jamestown prüft derzeit den Teilverkauf eines Grundstücks, das bei der Umsetzung der Investitionsstrategie nicht weiter benötigt wird. Bei dem Büro- und Einzelhandelskomplex The Forum in Atlanta, Georgia, wurde Anfang 2025 eine neue Food-Hall eröffnet. Neben einem vielfältigen Angebot bietet das Konzept auch mehrere Veranstaltungsräume und wird von den Besuchern sehr gut angenommen. Darüber hinaus konnte eine Bürofläche von rund 2.160 qm (rund 4,6% der Gesamtfläche) erfolgreich vermietet werden. Jamestown 32 ist mit rund 3,2% an dem Gesamtportfolio beteiligt.

Wohn- und Einzelhandelskomplex Inman Quarter in Atlanta (Anteil: 18%)

Der durchschnittliche Vermietungsstand des Wohn- und Einzelhandelskomplex Inman Quarter beträgt zum 31.03.2026 rund 96%. Die Neugestaltung des bislang eher trist wirkenden Innenhofs wurde passend zum jährlich stattfindenden Inman Park Festival Ende April fertiggestellt. Zu den umgesetzten Maßnahmen zählen unter anderem die Anschaffung moderner Sitzmöglichkeiten, eine farbliche Auffrischung sowie eine Neugestaltung der Grünanlage, um die Attraktivität des Objekts und somit auch die Verweildauer der Besucher zu erhöhen. Die Modernisierung der Gemeinschaftsflächen für die Wohnungsmieter wurde zum großen Teil bereits im Zeit- und Kostenrahmen umgesetzt. Im Zuge der Renovierung der 200 Wohneinheiten entwickelt Jamestown derzeit das ursprüngliche Konzept vor dem Hintergrund veränderter Marktbedingungen gezielt weiter und plant die Wiederaufnahme der Maßnahmen zur Jahresmitte. Bei den Einzelhandels- und Gastronomieflächen wurden im Jahr 2025 Mietverträge über rund 1.600 qm (8,2% der Gesamtfläche) neu abgeschlossen oder verlängert. Für das Anfang 2027 auslaufende Darlehen soll der Refinanzierungsprozess zeitnah gestartet werden. An dem Wohn- und Einzelhandelskomplex Inman Quarter ist Jamestown 32 mit rund 29% beteiligt.

Zweitmarkt

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an Jamestown 32 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Im Jahr 2025 wurden insgesamt \$ 92.500 in einer Bandbreite von 80% bis 100% 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.



Fabian Spindler
Geschäftsführer



Jan Kuhn
Abteilungsleiter Fondsmanagement

Anhang zur Gesellschafterinformation

(Seite 5-11)

Mit dem Abschluss der Investitionsphase wird für Jamestown 32 erstmalig die Fondsprognose und Verkaufshypothese erstellt. Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die in den Ankaufsmitteilungen für Fountain Oaks, Cypress Commons, das NAP-Portfolio und Inman Quarter enthaltenen Prognosen und übernehmen die Prognose aus der Ankaufsmitteilung für Miami World Center. Jamestown wird diese Werte im Jahr 2027 und den Folgejahren aktualisieren.

Erläuterungen zur Fondsprognose

Die Jamestown 32 Fondsprognose ergibt sich aus den Einnahmen- und Ausgabenprognosen der fünf Investitionsobjekte gemäß den Seiten 7 bis 11. Für den Zeitraum von 2024 bis Juli 2025 ist das bereits erzielte Ergebnis berücksichtigt. Ab August 2025 und für die Folgejahre sind die prognostizierten Barüberschüsse für die Investitionsobjekte auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge und kalkulierter Anschlussvermietungen sowie derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert worden. Der Fonds hat die Anfängliche Ausschüttung in Höhe von 2,0% p.a. vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital, für 2022 und 2023 sowie die prospektgemäße Ausschüttung in Höhe von 4,0% p.a. vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigen-

kapital, für die Jahre 2024 und 2025 an die Anleger ausgezahlt. Für 2026 und die Folgejahre wird eine prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% an die Anleger prognostiziert und jeweils im Mai des Folgejahres ausgezahlt, jeweils bezogen auf das zu diesem Zeitpunkt noch investierte Eigenkapital.

Die sich aus der Vorzugsstellung ergebenden Nettoerlöse aus dem frühzeitigen Verkauf des gemischt genutzten Gebäudekomplex Birkdale Village aus dem NAP-Portfolio werden in den Barüberschüssen des Objekts dargestellt und fließen der Fondsliquidität im Jahr 2025 zu. Für die fünf verbleibenden Objekte des NAP-Portfolios sowie den Einzelhandelskomplex Miami World Center wird ein Verkaufszeitpunkt vor 2033 unterstellt. Der abweichende Verkaufszeitpunkt liegt im Wesentlichen darin begründet, dass die Investitionspläne der entsprechenden Objekte bereits zu einem früheren Zeitpunkt abgeschlossen und die jeweiligen Objekte für einen Verkauf optimal positioniert sein werden. Basierend auf diesen frühzeitigen Verkäufen, sieht die derzeitige Fondsprognose eine Teilrückführung des ursprünglich investierten Eigenkapitals in Höhe von rund 33% für Ende 2030 vor. Die Ausschüttungshöhe bezieht sich folglich ab dem Jahr 2031 auf die angepasste Bezugsgröße von 67% des ursprünglich investierten Eigenkapitals. Für die übrigen Objekte wird der Verkauf zum gleichen Zeitpunkt Ende des Jahres 2033 unterstellt. Tatsächlich ist zu erwarten, dass die Objekte zu unterschiedlichen Zeitpunkten veräußert und die Verkaufserlöse anteilig an die Anleger ausgezahlt werden.

Die aktuelle Fondsprognose unterstellt Objektinvestitionen zwischen 2026 und 2033 von rund \$ 11,6 Mio. für wert-

Jamestown 32 Fondsprognose (alle Beträge in Tsd. \$)

Jamestown 32 Fondsprognose	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften¹	Ist-Ergebnis									
1.1 Shoppingcenter Fountain Oaks	990	754	651	1.096	944	1.533	1.778	1.729	1.688	1.622
1.2 Shoppingcenter Cypress Commons	609	43	215	4.600	895	811	1.112	536	880	1.164
1.3 NAP-Portfolio	127	9.322	1.093	405	1.052	421	0	0	0	0
1.4 Wohn- und Einzelhandelskomplex Inman Quarter	0	787	876	984	914	1.008	1.043	1.129	1.211	1.228
1.5 Einzelhandelskomplex Miami World Center	0	0	307	551	674	955	1.116	0	0	0
1.6 Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften, gesamt	1.726	10.906	3.142	7.636	4.479	4.728	5.049	3.394	3.779	4.014
2. Vergütungen und Kosten auf Fondsebene ²	2.880	-842	-871	-839	-859	-876	-861	-801	-787	-826
3. Barüberschuss zur Verteilung	4.606	10.064	2.271	6.797	3.620	3.852	4.188	2.593	2.992	3.188
4. Barüberschuss an Anleger ³	3.307	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	2.739	2.739	2.739
5. Barüberschuss bezogen auf investiertes Eigenkapital	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
6. Liquiditätssaldo	1.299	5.964	-1.829	2.697	-480	-248	88	-146	253	449
7. Liquiditätsreserve kumuliert, Ende 2023: \$ 4,7 Mio.	5.997	11.961	10.132	12.829	12.349	12.101	12.189	12.043	12.296	12.745

¹ Der Barüberschuss ergibt sich aus dem Nettomietüberschuss abzgl. Kosten für Vermietung, Instandhaltung, Fremdkapital und Gebühren (Seiten 7-11)

² Vergütungen an KVG, Komplementärin und Verwahrstelle gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.1, 7.3, 7.4; beinhaltet Zinseinnahmen für Fest- und Tagesgelder von insgesamt \$ 3,4 Mio. für 2024

³ Ende 2030 wird eine Eigenkapitalrückführung aus den Verkaufserlösen des NAP-Portfolio sowie des Einzelhandelskomplex Miami World Center in Höhe von rund 33,2% unterstellt. Dies führt zu einer geringeren Ausschüttungshöhe ab dem Jahr 2031

steigernde Maßnahmen, Gebäudeinvestitionen und Vermietungsaufwendungen wie Maklergebühren und Ausbaurkosten von Mietflächen. Die Summe verteilt sich wie folgt auf die Investitionsobjekte: das Shoppingcenter Cypress Commons (\$ 4,3 Mio.), das Shoppingcenter Fountain Oaks (\$ 3,7 Mio.), der Einzelhandelskomplex Miami World Center (\$ 2,8 Mio.) sowie der Wohn- und Einzelhandelskomplex Inman Quarter (\$ 0,8 Mio.). Die unterstellten Objektinvestitionen werden in der Fondsprognose aus den Barüberschüssen der Investitionsobjekte sowie teilweise mit zusätzlichen Fremdmitteln finanziert. Für die erforderlichen Anschlussfinanzierungen der bestehenden Darlehen werden Zinssätze zwischen 4,87% und 6,42% p.a. unterstellt.

Erläuterungen zur Verkaufshypothese

Die Jamestown 32 Verkaufshypothese ergibt sich aus den Verkaufshypothesen der fünf Investitionsobjekte gemäß den Seiten 7 bis 11. Für die verbleibenden Objekte des NAP-Portfolios sowie den Einzelhandelskomplex Miami World Center geht die Jamestown 32 Verkaufshypothese wie oben beschrieben von einem Verkauf bis Ende 2030 aus. Der tatsächliche Verkaufszeitpunkt kann hiervon abweichen. Zur vereinfachten Darstellung wird für die weiteren drei Investitionsobjekte ein Verkauf zum gleichen Zeitpunkt, Ende des Jahres 2033, unterstellt. Tatsächlich ist zu erwarten, dass die Objekte 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 Investitionsobjekts im Jahr 2031 für den Einzelhandelskomplex Miami World Center bzw. 2034 für die übrigen drei Investitionsobjekte. Die prognostizierten

Verkaufsrückflüsse aus der Beteiligung am NAP-Portfolio ergeben sich durch die Vorzugstellung von Jamestown 32. Nach Abzug von Verkaufsnebenkosten und Fremdmitteln ergibt sich der Nettoerlös für Jamestown 32.

Für die Investitionsobjekte werden in drei Verkaufsvarianten die Auswirkungen verschiedener Verkaufsmultiplikatoren im Jahr 2030 für den Einzelhandelskomplex Miami World Center bzw. 2033 für die übrigen drei Investitionsobjekte simuliert. Gegenüber der Ankaufsmittelteilung wurden die Verkaufsmultiplikatoren für das Shoppingcenter Fountain Oaks von 15,38 auf 16,67 und für das Shoppingcenter Cypress Commons von 14,81 auf 15,38 erhöht. Gründe hierfür sind die positive Marktlage für diese Art von Nahversorgungszentren sowie die bereits umgesetzten Maßnahmen. Für die Beteiligung am NAP-Portfolio sind die Verkaufsmultiplikatoren von 12,12 bis 15,38 sowie der aus der Vorzugsstellung resultierende Mindestbetrag gegenüber der Ankaufsmittelteilung unverändert. Auch für den Einzelhandelskomplex Miami World Center und den Wohn- und Einzelhandelskomplex Inman Quarter sind die Verkaufsmultiplikatoren gegenüber den Ankaufsmittelteilungen unverändert und liegen bei 13,79 sowie 18,18.

Insgesamt führen diese Annahmen auf Fondsebene bei einem Verkauf der Investitionsobjekte bis Ende 2033 in der mittleren Variante zu einem prognostizierten Rückfluss an die Anleger vor Steuern von 126%, bezogen auf das ursprünglich investierte Fondseigenkapital von \$ 102,512 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 121% und 132% hinausgehen. Damit ergibt sich aus heutiger Sicht rechnerisch ein Gesamtrückfluss an die Anleger vor Steuern von 162% Ende 2033 (Bandbreite: 157% bis 168%).

Jamestown 32-Verkaufshypothese Ende 2033 - Prognose (alle Beträge in Tsd. \$)

Verkauf gemäß Prognose des jeweiligen Investitionsobjektes	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 32			
Shoppingcenter Fountain Oaks	41.917	44.861	48.061
Shoppingcenter Cypress Commons	19.213	20.821	22.558
NAP-Portfolio	17.360	18.767	20.175
Wohn- und Einzelhandelskomplex Inman Quarter	23.677	25.452	27.396
Einzelhandelskomplex Miami World Center	14.399	15.261	16.148
Fondsliquidität im Jahr 2033	12.745	12.745	12.745
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 32, gesamt	129.311	137.907	147.083
Nettoerlös Komplementärin ¹	5.516	8.381	11.440
Nettoerlös Anleger	123.795	129.526	135.643
Investiertes Eigenkapital	102.512	102.512	102.512
Nettoerlös auf das investierte Eigenkapital	121%	126%	132%

¹ 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). Anteile zum Verkaufszeitpunkt 102.512.000

Shoppingcenter Fountain Oaks

Einnahmen- und Ausgabenprognose (Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode)

Objektebene	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Einnahmen	Ist-Ergebnis										
Basismieteinnahmen	2.009	3.051	3.461	3.672	3.906	4.114	4.310	4.417	4.568	4.713	4.872
Mietausfall/ Leerstand ¹	0	-357	-574	-257	-288	-237	-192	-268	-278	-347	-243
Umlagen und sonstige Einnahmen	828	1.178	1.249	1.379	1.406	1.458	1.506	1.510	1.554	1.568	1.651
Einnahmen gesamt	2.837	3.872	4.136	4.794	5.024	5.335	5.624	5.659	5.844	5.934	6.280
Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.116	-1.582	-1.595	-1.642	-1.681	-1.693	-1.698	-1.695	-1.695	-1.703	-1.670
Nettomietüberschuss	1.721	2.290	2.541	3.152	3.343	3.642	3.926	3.964	4.149	4.231	4.610
Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-416	-952	-1.724	-450	-506	-111	-131	-140	-288	-378	0
Fremdmittelaufnahme/ -tilgung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fremdmittelzinsen	-436	-1.547	-1.509	-1.509	-1.514	-1.588	-1.577	-1.627	-1.676	-1.710	0
Barüberschuss Fountain Oaks (100%)	869	-209	-692	1.193	1.323	1.943	2.218	2.197	2.185	2.143	0
Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ²	422	1.255	1.667	254	0	0	0	0	0	0	0
Asset Managementvergütung ³	-301	-292	-324	-351	-379	-410	-440	-468	-497	-521	0
Barüberschuss	990	754	651	1.096	944	1.533	1.778	1.729	1.688	1.622	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2025 bis 2033, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 7,73% der Basismieteinnahmen

² Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 3,6 Mio.

³ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

Verkaufshypothese am Ende des Jahres 2033 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2034	4.610	4.610	4.610
Verkauf zum Multiplikator	16,00	16,67	17,39
Bruttoverkaufspreis	73.755	76.828	80.168
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,2%)	-3.098	-3.227	-3.367
abzgl. Fremdmittel	-28.740	-28.740	-28.740
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 32	41.917	44.861	48.061

Fondseigenkapital Jamestown 32 zum Verkaufszeitpunkt \$ 25,604 Mio.



Die erfolgreiche Umsetzung der Investitionsstrategie spiegelt sich in den derzeitigen Vermietungserfolgen wider

Shoppingcenter Cypress Commons

Einnahmen- und Ausgabenprognose (Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode)

Objektebene	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Einnahmen	Ist-Ergebnis										
Basismieteinnahmen	969	1.825	2.579	2.583	2.677	2.771	2.910	3.028	3.203	3.307	3.385
Mietausfall/ Leerstand ¹	0	-281	-712	-194	-215	-271	-404	-322	-332	-284	-249
Umlagen und sonstige Einnahmen	1.768	1.201	1.362	1.631	1.662	1.681	1.679	1.772	1.893	1.982	2.052
Einnahmen gesamt	2.737	2.745	3.229	4.020	4.124	4.181	4.185	4.478	4.764	5.005	5.188
Betriebskosten/ Grundsteuer	-1.343	-1.890	-1.929	-1.984	-2.020	-2.051	-2.073	-2.100	-2.133	-2.177	-2.226
Nettomietüberschuss	1.394	855	1.300	2.036	2.104	2.130	2.112	2.378	2.631	2.828	2.962
Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-957	-1.567	-2.193	-367	-153	-194	-427	-587	-272	-137	0
Fremdmittelaufnahme/ -tilgung	0	0	1.697	4.027	75	32	370	0	0	0	0
Fremdmittelzinsen	0	-921	-916	-973	-1.006	-1.008	-1.101	-1.223	-1.261	-1.287	0
Barüberschuss Cypress Commons (100%)	437	-1.633	-112	4.723	1.020	960	954	568	1.098	1.404	0
Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ²	376	1.880	458	0	0	0	329	160	0	0	0
Asset Managementvergütung ³	-204	-204	-131	-123	-125	-149	-171	-192	-218	-240	0
Barüberschuss	609	43	215	4.600	895	811	1.112	536	880	1.164	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2025 bis 2033, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 12,12% der Basismieteinnahmen

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

³ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

Verkaufshypothese am Ende des Jahres 2033 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2034	2.962	2.962	2.962
Verkauf zum Multiplikator	14,81	15,38	16,00
Bruttoverkaufspreis	43.875	45.563	47.385
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,7%)	-2.062	-2.142	-2.227
abzgl. Fremdmittel	-22.600	-22.600	-22.600
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 32	19.213	20.821	22.558

Fondseigenkapital Jamestown 32 zum Verkaufszeitpunkt \$ 16,167 Mio.



Mit dem Ankermieter Publix laufen aktuell Gespräche über einen Neubau und gleichzeitige Vergrößerung der bisherigen Verkaufsfläche

NAP-Portfolio

Einnahmen- und Ausgabenprognose (Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode)

Objektebene	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Einnahmen	Ist- Ergebnis					
Barüberschuss NAP-Portfolio (100%) ¹	0	8.260	1.396	684	1.299	1.356
Vorzugsausschüttung Jamestown 32	0	8.179	1.396	684	1.299	603
Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ²	174	1.471	0	0	0	4
Asset Managementvergütung ³	-47	-328	-303	-279	-247	-186
Barüberschuss	127	9.322	1.093	405	1.052	421

¹ Beinhaltet Verkaufserlöse aus dem Verkauf des Objekts Birkdale Village in Höhe von \$ 8,5 Mio. abzgl Verkaufgebühren in Höhe von \$ 0,3 Mio.

² Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 1,6 Mio.

³ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

Verkaufshypothese am Ende des Jahres 2030 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 32	17.360	18.767	20.175

Fondseigenkapital Jamestown 32 zum Verkaufszeitpunkt \$ 24.650 Mio.

Hinweis: Jamestown 32 hat gegenüber der Joint Venture-Partner eine Vorzugsstellung. Gemäß dieser erhält Jamestown 32 den nach Kapitaldienst verfügbaren jährlichen Barüberschuss, soweit er dem Joint-Venture zusteht, vollständig, bis eine Verzinsung von 14% auf das jeweils eingesetzte Kapital erreicht ist, anfänglich also \$ 2,8 Mio. pro Jahr. Vorteilhaft ist auch, 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. Aus weiteren Barüberschüssen, insbesondere aus dem Verkauf der Objekte, erhält Jamestown 32 bevorrechtigt das ursprünglich eingesetzte Kapital zurück. Jamestown 32 muss über Ausschüttungen und Rückzahlungen mindestens das 1,4-fache des eingesetzten Kapitals, also \$ 28,0 Mio. erhalten haben, bevor Zahlungen an den Joint-Venture Partner geleistet werden. Sofern sämtliche oben beschriebenen Ansprüche von Jamestown 32 gemäß der Vorzugsstellung bedient sind, erfolgt die Verteilung des darüberhinausgehenden Barüberschusses des Joint-Ventures zunächst im Verhältnis 1 zu 9. Jamestown 32 erhält 10% dieser Beträge, bis dem Joint-Venture Partner insgesamt eine Summe von \$ 25,0 Mio. zugeflossen sind. Alle weiteren Barüberschüsse des Joint-Ventures werden dann im Verhältnis 3 zu 7 verteilt, d.h. Jamestown 32 erhält 30% dieser Beträge.



An dem nun noch aus fünf Objekten bestehenden NAP-Portfolio hält Jamestown 32 eine Vorzugsstellung



Wohn- und Einzelhandelskomplex Inman Quarter

Einnahmen- und Ausgabenprognose (Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode)

Objektebene	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Einnahmen	Ist-Ergebnis										
Basismieteinnahmen	0	5.823	7.607	7.984	8.291	8.592	8.881	9.158	9.447	9.734	10.039
Mietausfall/ Leerstand ¹	0	-209	-334	-214	-118	-134	-117	-158	-134	-107	-110
Umlagen und sonstige Einnahmen	0	1.291	1.845	1.955	2.064	2.139	2.210	2.265	2.343	2.432	2.507
Einnahmen gesamt	0	6.905	9.118	9.725	10.237	10.597	10.974	11.265	11.656	12.059	12.436
Betriebskosten/ Grundsteuer	0	-2.603	-3.368	-3.461	-3.613	-3.704	-3.795	-3.969	-4.073	-4.175	-4.350
Nettomietüberschuss	0	4.302	5.750	6.264	6.624	6.893	7.179	7.296	7.583	7.884	8.086
Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	0	0	0	-14	-555	-458	-570	-339	-283	-522	0
Fremdmittelaufnahme/ -tilgung	0	-894	-1.110	0	0	0	0	0	0	0	0
Fremdmittelzinsen	0	-1.871	-2.453	-2.869	-2.877	-2.869	-2.869	-2.869	-2.877	-2.869	0
Barüberschuss Inman Quarter (100%)	0	1.537	2.187	3.381	3.192	3.566	3.740	4.088	4.423	4.493	0
Anteil Jamestown 32 (29%)	0	445	634	979	925	1.033	1.084	1.185	1.282	1.303	0
Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ²	0	433	433	212	212	212	212	212	212	221	0
Asset Managementvergütung ³	0	-91	-191	-207	-223	-237	-253	-268	-283	-296	0
Barüberschuss	0	787	876	984	914	1.008	1.043	1.129	1.211	1.228	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2025 bis 2033, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 2,02% der Basismieteinnahmen

² Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 2,4 Mio.

³ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

Verkaufshypothese am Ende des Jahres 2033 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2034	8.086	8.086	8.086
Verkauf zum Multiplikator	17,39	18,18	19,05
Bruttoverkaufspreis	140.617	147.008	154.009
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,2%)	-5.906	-6.174	-6.468
abzgl. Fremdmittel	-53.020	-53.020	-53.020
Nettoerlös Inman Quarter (100%)	81.691	87.814	94.521
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 32 (29%)	23.677	25.452	27.396

Fondseigenkapital Jamestown 32 zum Verkaufszeitpunkt \$ 17,840 Mio.



Die Modernisierung der Gemeinschaftsflächen und des Innenhofs wurde bereits weitestgehend umgesetzt

Einzelhandelskomplex Miami World Center

Einnahmen- und Ausgabenprognose (Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode)

Objektebene	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Einnahmen	Ist- Ergebnis							
Basismieteinnahmen	0	0	11.364	15.841	16.103	16.526	17.140	17.514
Mietausfall/ Leerstand ¹	0	0	-2.917	-2.654	-1.668	-1.494	-1.493	-1.636
Umlagen und sonstige Einnahmen	0	0	6.085	9.827	11.305	12.104	12.713	13.381
Einnahmen gesamt	0	0	14.532	23.014	25.740	27.136	28.360	29.259
Betriebskosten/ Grundsteuer	0	0	-5.826	-8.090	-8.391	-8.659	-8.929	-8.698
Nettomietüberschuss	0	0	8.706	14.924	17.349	18.477	19.431	20.561
Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	0	0	-9.528	-11.614	-1.973	-528	-352	0
Fremdmittelaufnahme/ -tilgung	0	0	5.717	4.936	0	0	0	0
Fremdmittelzinsen	0	0	-6.808	-8.251	-8.216	-8.236	-8.378	0
Barüberschuss Miami World Center (100%)	0	0	-1.913	-5	7.160	9.713	10.701	0
Anteil Jamestown 32 (12%)	0	0	-223	0	833	1.130	1.245	0
Entnahme Reservekonto/ Rücklagen ²	0	0	746	698	0	0	58	0
Asset Managementvergütung ³	0	0	-216	-147	-159	-175	-187	0
Barüberschuss	0	0	307	551	674	955	1.116	0

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2025 bis 2030, einschließlich mietfreier Zeiten als Mieterincentive, beträgt 13,29% der Basismieteinnahmen

² Aus der für das Objekt gebildeten Liquiditätsreserve von insgesamt \$ 1,5 Mio.

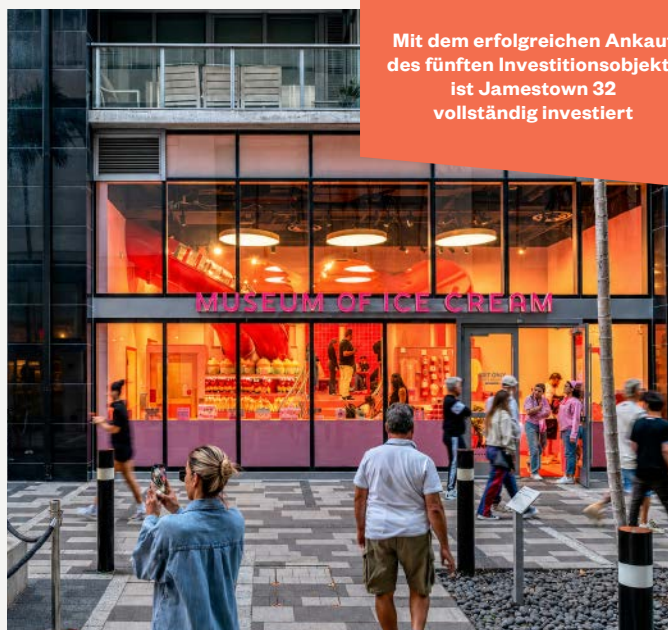
³ Gemäß Anlagebedingungen Punkt 7.2.2.

Verkaufshypothese am Ende des Jahres 2030 (alle Beträge in Tsd. \$)

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2031	20.561	20.561	20.561
Verkauf zum Multiplikator	13,33	13,79	14,29
Bruttoverkaufspreis	275.039	284.492	294.621
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5,1%)	-13.863	-14.322	-14.852
abzgl. Fremdmittel	-135.000	-135.000	-135.000
Nettoerlös Miami World Center (100%)	126.176	135.170	144.769
Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 32 (12%)¹	14.399	15.261	16.148

Fondseigenkapital Jamestown 32 zum Verkaufszeitpunkt \$ 11,702 Mio.

¹ Abzüglich zusätzlicher Erlöse, die dem General Partner, der MWC VENTURE GP, LLC, aufgrund der Regelungen im Joint Venture-Vertrag bei Überschreiten bestimmter Verkaufspreisschwellen zustehen



Mit dem erfolgreichen Ankauf des fünften Investitionsobjekts ist Jamestown 32 vollständig investiert

