



Jamestown US-Immobilien GmbH · Marienburger Str. 17 · 50968 Köln

An die Gesellschafter des  
Jamestown 30 L.P. & Co. geschlossene  
Investment KG

**Anlegerbetreuung**  
T 0221 3098-244

**Kundennummer:** 000000

27.03.2020

### **Jamestown 30 L.P. & Co. geschlossene Investment KG/Gesellschafterinformation**

Sehr geehrte Gesellschafter,

seit Mitte März sind auch die USA schwer von der Corona-Krise betroffen. Ähnlich wie bei uns, sind fast alle Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomiebetriebe für unbestimmte Zeit geschlossen, die meisten Büromieter arbeiten im Homeoffice. Wir müssen damit rechnen, dass viele Einzelhändler und Restaurants schon die Aprilmiete nicht mehr bezahlen können, während der Fonds die Betriebsausgaben weiter begleichen muss. Sicher wird es auch zu Insolvenzen von Mietern kommen, deren Auswirkungen noch nicht absehbar sind. Alle diese Entwicklungen werden erhebliche Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätssituation, insbesondere der Shoppingcenter haben – vor allem, wenn die aktuelle Situation länger anhält.

Wie Sie der beigefügten Jamestown 30 Gesellschafterinformation vom 11.03.2020 entnehmen können, war bis zu diesem Zeitpunkt die Bewirtschaftung der acht Investitionsobjekte insgesamt planmäßig verlaufen und wir erwarteten bis zur Corona-Krise, für 2019 und die Folgejahre die planmäßige Ausschüttung von 4% p.a. auszuzahlen, die für 2019 zum 30.04.2020.

**In dieser schwierigen und unübersichtlichen Lage ist ausreichende Liquidität für Jamestown 30 oberstes Gebot, um die Vermögenswerte der acht Investitionsobjekte zu schützen. Daher hat sich Jamestown entschlossen, die Ausschüttung für 2019 nicht zum 30.04.2020 auszuzahlen.** Ob diese zu einem späteren Zeitpunkt ausgezahlt wird, kann erst entschieden werden, wenn die Folgen der Corona-Krise abschätzbar sind.

Hilfreich für Jamestown 30 ist der geringe Fremdmittelanteil von \$ 172 Mio. zum 31.12.2019 gegenüber dem Fondseigenkapital von \$ 572 Mio. Sobald die Lage und die Folgen der Krise besser abschätzbar sind, werden wir Sie erneut informieren, in jedem Fall vor dem 30.06.2020. Bleiben Sie gesund.

Mit freundlichen Grüßen  
Jamestown US-Immobilien GmbH

  
Christoph Kahl

  
Fabian Spindler

Bitte lesen Sie zunächst das Anschreiben zu dieser Gesellschafterinformation mit Hinweisen zur Corona-Krise. Da der Redaktionsschluss dieser Gesellschafterinformation vor Ausbruch der Corona-Krise lag, stehen alle Aussagen unter dem Vorbehalt möglicher Auswirkungen der Corona-Krise. Diese kann im Moment niemand seriös abschätzen.

Jamestown US-Immobilien GmbH · Marienburger Str. 17 · 50968 Köln

An die

Gesellschafterinnen und Gesellschafter der

**Jamestown 30 L.P. & Co. geschlossene Investment KG**

11.03.2020 fsp/nk

T: 0221 3098-244

### Gesellschafterinformation zur Fondsentwicklung

Die Bewirtschaftung der acht Investitionsobjekte ist 2019 und bis zum Ausbruch der Corona-Krise insgesamt plangemäß verlaufen. Der durchschnittliche Vermietungsstand des Fonds beträgt aktuell 88% (September 2019: 92%). Die in den einzelnen Investitionsobjekten 2019 erzielten Barüberschüsse sowie die Liquiditätsreserve des Fonds würde für die prospektgemäße Ausschüttung 2019 vor Steuern in Höhe von 4% bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag (dies entspricht \$ 0,04 je Anteil) an die Anleger ausreichen.

Nach der im Anhang aufgeführten, vor der Corona-Krise erstellten und gegenüber dem Vorjahr aktualisierten Jamestown 30 Fondsprognose ergibt sich eine prospektgemäße Ausschüttung von jährlich 4% bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag bis 2027. In der aktualisierten

#### Der Inhalt in Kürze:

- Plangemäße Bewirtschaftung der Investitionsobjekte in 2019
- Fondsprognose mit jährlicher Ausschüttung bis 2027 in Höhe von 4% bzw. \$ 0,04 je Anteil
- Verkaufshypothese mit Rückfluss von \$ 1,07 je Anteil

Verkaufshypothese werden alle Investitionsobjekte bis Ende 2027 veräußert und hieraus ein Nettoerlös vor Steuern von \$ 1,07 je Anteil (in einer Bandbreite von \$ 1,02 bis \$ 1,10) an die Anleger prognostiziert (Februar 2019: \$ 1,08 je Anteil).



Mietwohngebäude The Ellington: Die Renovierungsarbeiten in der Lobby sind bereits abgeschlossen

## Jamestown 30 Kerndaten

**Fondsemission:** 09/2016 - 12/2017

**Anzahl der Anleger:** 9.902

**Anzahl der Anteile:** 572.092.000

**Eigenkapitaleinlagen der Anleger:** \$ 572.092.000

**Nettoinventarwert pro Anteil:** 1,0038 (Stand: 31.12.2018)

**Barüberschüsse an Anleger geleistet:**

bis 12/2017: prospektgemäß 1,0% p.a.

für 2018: \$ 0,04 p.a. je Anteil

**Immobilieninvestitionen** (Stand: 31.12.2019, Angaben in Tsd. \$):

Investitionsobjekt	Vermietungsflächen in qm	Investitionsvolumen		Fondseigenkapital <sup>1</sup>	Fremdkapital <sup>2</sup>
1. Shoppingcenter Portfolio					
1.1 Shoppingcenter Sandy Springs	31.572	106.660		94.425	12.235
1.2 Shoppingcenter Doral Commons	12.829	76.578		71.859	4.719
1.3 Shoppingcenter Parkaire Landing	12.319	47.034		43.634	3.400
1.4 Shoppingcenter Country Club Plaza	9.372	37.120		34.689	2.430
Shoppingcenter Portfolio, gesamt	66.092	267.392	36%	244.607	22.784
2. Büroobjekt U.S. Steel Tower <sup>3</sup>	217.047 <sup>4</sup>	137.692	19%	61.289	76.403
3. Mietwohngebäude The Ellington	15.488	133.922	18%	123.637	10.285
4. Büroobjekt Clayton	61.551	152.049	20%	118.968	33.081
5. Büro- und Geschäftsgebäude 260 East <sup>5</sup>	24.718 <sup>4</sup>	53.530	7%	23.591	29.939
Gesamt	384.896	744.584	100%	572.092	172.492

<sup>1</sup> Objektebene zzgl. Initialkosten des Fonds

<sup>2</sup> Die Investitionsobjekte 1., 3. und 4. werden über eine Kreditlinie von Jamestown in Höhe von rund \$ 66,1 Mio. finanziert; die Investitionsobjekte 2. und 5. verfügen über ein Hypothekendarlehen

<sup>3</sup> 40,11% Beteiligung

<sup>4</sup> Gesamtobjekt

<sup>5</sup> 47% Beteiligung

## Entwicklung der Investitionsobjekte

### Shoppingcenter Portfolio

Die Bewirtschaftung des Shoppingcenter Portfolios verläuft nach Plan. Bei allen Shoppingcentern wurde in den letzten beiden Jahren durch zahlreiche Maßnahmen das äußere Erscheinungsbild gezielt weiter aufgewertet. So wurden die Fassaden neu gestrichen und künstlerisch verziert, die Beschilderung verbessert, Sitzgelegenheiten geschaffen sowie die meisten Center mit WLAN ausgestattet. Das Shoppingcenter Sandy Springs ist zu 96% vermietet (September 2019: 95%). In 2020 laufen sechs Mietverträge über insgesamt 2.490 qm (8,0% der Gesamtmietfläche) aus. Jamestown verhandelt bereits mit allen sechs Mietern über Anschlussvermietungen. In 2020 ist geplant, Teile der Dächer des Shoppingcenters zu erneuern sowie zwei Kioskstände mit Sitzgelegenheiten auf einer bisher ungenutzten Grünfläche im Parkplatzbereich zu errichten. Durch diese zusätzlichen Einzelhandelsflächen soll insbesondere das gastronomische Angebot für die Besucher des Centers weiter verbessert werden. Country Club Plaza

ist unverändert zu 100% vermietet. Für die in 2020 auslaufenden Mietflächen von 1.624 qm (17,3% der Gesamtmietfläche) konnten bereits Anschlussvermietungen für 1.391 qm abgeschlossen werden. Bei Doral Commons liegt der Vermietungsstand bei 96% (September 2019: 95%). Erfreulich ist, dass ein weiterer Mietvertrag für eine bisher leerstehende Bürofläche von 350 qm (rund 2,7% der Gesamtmietfläche) abgeschlossen wurde, sodass nunmehr drei Viertel der Büroflächen vermietet sind. In 2020 ist geplant, die Beleuchtung im Center durch energiesparende LEDs zu ersetzen. Der Vermietungsstand bei Parkaire Landing beträgt 89% (September 2019: 90%). Für 2020 ist geplant, zwei bisher leerstehende Flächen von insgesamt rund 900 qm (6,0% der Gesamtmietfläche) zu modernisieren, um diese attraktiver am Markt zu positionieren.

### Büroobjekt U.S. Steel Tower in Pittsburgh

Das Büroobjekt U.S. Steel Tower in Pittsburgh, Pennsylvania, an dem der Fonds eine Beteiligung von 40,11% mit Vorzugs-

stellung hinsichtlich jährlichem Barüberschuss und späterem Verkaufserlös gegenüber dem Joint Venture-Partner hält, ist derzeit zu 84% vermietet (September 2019: 94%). Der rückläufige Vermietungsstand ist überwiegend dem nicht zustande gekommenen Mietvertrag mit WeWork (rund 8% der Gesamtfläche), dem größten Coworking-Anbieter in den USA, geschuldet. Entgegen der unterzeichneten Absichtserklärung stoppte WeWork die Mietvertragsunterschrift in letzter Minute, nachdem der Börsengang des Unternehmens im Herbst letzten Jahres überraschend scheiterte und das Unternehmen eine strategische Neuausrichtung ankündigte. Um die Vermietungsaussichten des Büroobjekts zu verbessern, wurde ein Teil der für WeWork vorgesehenen Büroflächen von insgesamt 10.730 qm (5,0% der Gesamtmietfläche) bereits in 2019 modernisiert. Darüber hinaus wird aktuell ein rund 1.220 qm großer Konferenzbereich geschaffen, um das Büroobjekt attraktiver am Markt zu positionieren.

#### **Mietwohngebäude The Ellington in Washington, D.C.**

Bedingt durch die andauernden Modernisierungs- und Umbauarbeiten der Mietwohnungen, liegt der Vermietungsstand des Mietwohngebäudes The Ellington in Washington, D.C. aktuell bei 88% (September 2019: 94%). Die Mietwohnungen werden sukzessive mit einem höheren Ausstattungsniveau versehen und anschließend auf einem höheren Mietniveau neu vermietet. Bisher wurden bereits 35 der insgesamt 190 Wohneinheiten renoviert. Jamestown geht davon aus, die Renovierung der verbleibenden Mietwohnungen bis Mitte 2021 abzuschließen. Die Renovierungsarbeiten der Gemeinschaftsflächen verlaufen ebenfalls plangemäß und werden im Frühjahr 2020 beendet. Für die genannten Repositionierungsmaßnahmen des Objekts sind insgesamt rund \$ 5,4 Mio. budgetiert.

#### **Büroobjekt Clayton im Großraum San Francisco**

Bei den beiden Bürogebäuden im Großraum San Francisco liegt der Vermietungsstand gegenwärtig bei 85% (September 2019: 81%). Anfang 2020 konnte ein zehnjähriger Mietvertrag über rund 2.400 qm (rund 4% der Gesamtmietfläche) abgeschlossen werden. Der Mieter wird die Flächen voraussichtlich bis September 2020 beziehen. Im Dezember 2019 konnte das Büroobjekt Clayton durch den Ankauf einer angrenzenden Einzelhandels- und Büroimmobilie sowie eines Parkhauses mit 254 Stellplätzen für einen Kaufpreis von rund \$ 12,4 Mio. erweitert werden. Der Erwerb wurde, wie vorgesehen, ausschließlich über die bestehende Kreditlinie mit Jamestown finanziert. Die zusätzlichen Einzelhandels- und Büroflächen von rund 5.800 qm sind aktuell zu 98% kurzfristig vermietet. Es ist vorgesehen, diese Flächen über die nächsten Jahre zu repositionieren und neue Mieter an das Objekt zu binden. Jamestown erwartet, dass sich das hinzukommende Einzel-

handels- und Dienstleistungsangebot sowie die zusätzlichen Parkmöglichkeiten positiv auf die Vermietung im Büroobjekt auswirken werden.

#### **Büro- und Geschäftsgebäude 260 East in New York**

Das Büro- und Geschäftsgebäude 260 East ist unverändert zu 100% vermietet; bis 2029 laufen keine größeren Büromietverträge aus. Der Ausbau der an die Stadt New York vermieteten Büroflächen auf der zweiten, fünften und sechsten Etage verläuft plangemäß. Jamestown geht weiterhin von einem Bezug der Flächen bis Mitte 2020 aus.

#### **Zweitmarkt**

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an Jamestown 30 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Seit Anfang 2019 wurden insgesamt 1.052.000 Anteile des Fonds in einer Bandbreite von \$ 0,97 - \$ 1,05 je Anteil von nominal \$ 1,00 gehandelt; Transaktionskosten sind hierbei nicht berücksichtigt. Bei Interesse am Jamestown Zweitmarkt können Sie sich an die Zweitmarkt Hotline unter 0221 3098-555 wenden.

Die nächste turnusgemäße Gesellschafterinformation erhalten Sie im dritten Quartal 2020.

Mit freundlichem Gruß

Jamestown US-Immobilien GmbH



Fabian Spindler



Nils Kaufmann



## Anhang zur Gesellschafterinformation vom 11.03.2020 (Seite 4-16)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die in der Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 enthaltene Jamestown 30 Fondsprognose und Verkaufshypothese. Diese Werte wird Jamestown in 2021 und den Folgejahren aktualisieren.

### Erläuterungen zur Jamestown 30 Fondsprognose

Die Jamestown 30 Fondsprognose ergibt sich aus den Einnahmen- und Ausgabenprognosen der acht Investitionsobjekte gemäß den Seiten 8 bis 15, für die Jahre 2017 und 2018 ist das erzielte Ergebnis berücksichtigt. Für die Folgejahre sind die prognostizierten Barüberschüsse für die acht Investitionsobjekte auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge und kalkulierter Anschlussvermietungen, derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert worden. Die in der Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 ausführlich dargelegte Gebührenanpassung ist in der Prognose bis 2027 berücksichtigt. Für 2019 und die Folgejahre wird eine Ausschüttung von 4% bzw. \$ 0,04 je Anteil an die Anleger prognostiziert und jeweils am 30. April des Folgejahres ausgezahlt.

Die aktuelle Prognose unterstellt Objektinvestitionen zwischen 2020 und 2027 von rund \$ 96 Mio. für wertsteigernde Maßnahmen, Gebäudeinvestitionen und Vermietungsaufwendungen wie Maklergebühren und Ausbaurkosten von Mietflächen. Diese Mittel entfallen auf die Investitionsobjekte wie

folgt: das Büroobjekt Clayton (\$ 58 Mio.), das Shoppingcenter Sandy Springs (\$ 11 Mio.), das Shoppingcenter Country Club Plaza (\$ 8 Mio.), das Mietwohngebäude The Ellington (\$ 7 Mio.), das Shoppingcenter Parkaire Landing (\$ 4 Mio.), das Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (\$ 5 Mio.) sowie das Shoppingcenter Doral Commons (\$ 3 Mio.). Diese Aufwendungen werden in der Fondsprognose aus den Barüberschüssen der Investitionsobjekte und zusätzlichen Fremdmitteln finanziert.

Die zusätzlichen Fremdmittel für die in der Prognose unterstellten Objektinvestitionen werden auf Fondsebene über Erhöhungen der bestehenden Kreditlinie mit Jamestown bereitgestellt. Der Zinssatz der Kreditlinie ist variabel und beträgt LIBOR plus 0,5% p.a. In der Fondsprognose wird für diese Finanzierung ein Zinssatz von 3,0% p.a. unterstellt; derzeit beträgt der Zinssatz 1,86% p.a. Der Fremdmittelzins der bei Kauf schon bestehenden Finanzierung des Büroobjektes U.S. Steel Tower beträgt 5,61% p.a. bis Mai 2021. Bei dem Büro- und Geschäftsgebäude 260 East liegt der Fremdmittelzins bei 4,37% p.a. bis Januar 2025, bei der Anschlussfinanzierung wird ein Zinssatz von 5,5% p.a. unterstellt.

Beim Büroobjekt U.S. Steel Tower hat der Mehrheitsgesellschafter das einmalige Recht, ab dem 06.11.2020 bis 30 Tage

Jamestown 30 Fondsprognose										
in Tsd. \$	2018	2019	2020	2021 <sup>3</sup>	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>1. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften<sup>1</sup></b>	<i>Ist-Ergebnis</i>									
Shoppingcenter Sandy Springs	2.867	4.092	4.686	(6.085)	4.462	4.666	3.672	5.336	3.472	4.692
Shoppingcenter Doral Commons	3.614	3.417	3.558	(993)	3.171	3.533	3.266	3.387	3.163	3.349
Shoppingcenter Parkaire Landing	3.849	2.039	2.164	(1.184)	2.180	2.404	2.271	2.341	2.337	2.163
Shoppingcenter Country Club Plaza	1.866	1.639	1.714	(597)	1.191	1.699	959	(4.456)	1.855	1.728
Büroobjekt U.S. Steel Tower	3.341	3.458	3.566	69.047	0	0	0	0	0	0
Mietwohngebäude The Ellington	8.273	5.736	6.170	(6.002)	5.082	6.068	5.285	4.794	5.846	6.028
Büroobjekt Clayton	4.970	3.992	6.091	(30.262)	7.772	5.584	7.761	13.385	9.423	6.121
Büro- und Geschäftsgebäude 260 East	1.308	(1.392)	(1.904)	1.470	1.684	1.765	1.809	1.361	286	1.717
<b>Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaften, gesamt</b>	<b>30.087</b>	<b>22.980</b>	<b>26.045</b>	<b>25.392</b>	<b>25.542</b>	<b>25.720</b>	<b>25.025</b>	<b>26.147</b>	<b>26.382</b>	<b>25.798</b>
2. Vergütungen und Kosten auf Fondsebene <sup>2</sup>	(1.171)	(2.700)	(2.816)	(2.723)	(2.645)	(2.721)	(2.800)	(2.884)	(2.972)	(3.064)
<b>3. Barüberschuss zur Verteilung</b>	<b>28.916</b>	<b>20.281</b>	<b>23.230</b>	<b>22.670</b>	<b>22.897</b>	<b>22.999</b>	<b>22.225</b>	<b>23.263</b>	<b>23.410</b>	<b>22.734</b>
4. Barüberschuss an Anleger	22.093	22.884	22.884	22.884	22.884	22.884	22.884	22.884	22.884	22.884
Barüberschuss in \$ je Anteil	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04	\$ 0,04
5. Liquiditätssaldo	6.823	(2.603)	346	(214)	14	116	(659)	379	527	(150)
<b>6. Liquiditätsreserve kumuliert, Ende 2017: \$ - 3,9 Mio.</b>	<b>2.952</b>	<b>349</b>	<b>695</b>	<b>481</b>	<b>495</b>	<b>611</b>	<b>(48)</b>	<b>331</b>	<b>858</b>	<b>708</b>

<sup>1</sup> Der Barüberschuss ergibt sich aus dem Nettomietüberschuss abzgl. Kosten für Vermietung, Instandhaltung, Fremdkapital und Gebühren (Seiten 8-15).

<sup>2</sup> Einschließlich Vergütungen an KVG und Komplementärin gemäß derzeitiger Gebührenreduktion (siehe Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 Seiten 4 und 5)

<sup>3</sup> Der Nettoerlös aus dem Verkauf des Büroobjekts U.S. Steel Tower in Höhe von \$ 67,850 Mio. wird zur Reduzierung des Fremdkapitals der Investitionsobjekte - bis auf das Büro- und Geschäftsgebäude 260 East - verwendet; durch diese Tilgung erklären sich die negativen Barüberschüsse dieser Objekte im Jahr 2021. Ferner entfallen durch den Verkauf der Fremdmittel des Büroobjekts U.S. Steel Tower.

vor Ablauf des Hypothekendarlehens im Mai 2021 den Anteil von Jamestown 30 zu vertraglich definierten Konditionen zurückzukaufen. Aus heutiger Sicht ist ungewiss, ob der Mehrheitsgesellschafter von diesem Recht Gebrauch machen wird. In der Fondsprognose wird konservativerweise unterstellt, dass der Mehrheitsgesellschafter von seinem Rückkaufsrecht Gebrauch machen wird und die vertraglich vereinbarten Nettoverkaufserlöse von rund \$ 67,850 Mio. für die Reduzierung des Fremdkapitals auf Fondsebene verwendet werden.

### Erläuterungen zur Jamestown 30 Verkaufshypothese

Die Jamestown 30 Verkaufshypothese ergibt sich aus den Verkaufshypothesen der acht Investitionsobjekte gemäß den Seiten 8 bis 15.

Bei dem Büroobjekt U.S. Steel Tower wird wie vorab beschrieben unterstellt, dass der Mehrheitsgesellschafter von seinem einmaligen Rückkaufsrecht in 2021 Gebrauch machen und der Verkaufserlös zur Fremdmitteltilgung verwendet wird. Deshalb ist das Büroobjekt U.S. Steel Tower in der Verkaufshypothese Ende 2027 nicht berücksichtigt.

Zur vereinfachten Darstellung unterstellt die Jamestown 30 Verkaufshypothese, dass die weiteren sieben Investitionsobjekte zum gleichen Zeitpunkt, Ende des Jahres 2027, verkauft werden. Tatsächlich ist zu erwarten, dass diese zu unterschiedlichen Zeitpunkten veräußert und die Verkaufserlöse anteilig an die Anleger ausgezahlt werden.

Als Kalkulationsbasis für den angenommenen Bruttoverkaufspreis dient der prognostizierte Nettomietüberschuss

des jeweiligen Investitionsobjektes im Jahr 2028. Die in 2028 für Anschlussvermietungen unterstellten Vermietungsaufwendungen werden bei den einzelnen Investitionsobjekten in der Verkaufshypothese vom Bruttoverkaufspreis abgezogen. Nach Abzug von Verkaufsnebenkosten und Fremdmitteln ergibt sich der Nettoerlös für Jamestown 30. Für die Investitionsobjekte bis auf das Büroobjekt U.S. Steel Tower werden in drei Verkaufsvarianten die Auswirkungen verschiedener Verkaufsmultiplikatoren in 2027 simuliert. Für das Büroobjekt Clayton wurde ein höherer Verkaufsmultiplikator von 14,8 (Vorjahr: 14,3) gewählt. Bei den weiteren Investitionsobjekten haben sich die Verkaufsmultiplikatoren nicht geändert. Bei den zwei Shoppingcentern Country Club Plaza und Doral Commons in Florida wird ein Verkaufsmultiplikator von jeweils 18,3, bei den Shoppingcentern Sandy Springs und Parkaire Landing in Atlanta ein Multiplikator von 18,2 bzw. 14,8, bei dem Mietwohngebäude The Ellington ein Multiplikator von 20,0 und bei dem Büro- und Geschäftshaus 260 East ein Multiplikator von 16,6 unterstellt.

Insgesamt führen auf Fondsebene diese Annahmen beim Verkauf der Investitionsobjekte Ende 2027 in der mittleren Variante zu einem prognostizierten Rückfluss an die Anleger vor Steuern von \$ 1,07 je Anteil, bezogen auf die zu diesem Zeitpunkt ausgegebenen Fondsanteile von dann 572,092 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 zwischen \$ 1,02 und \$ 1,10 je Anteil hinausgehen.

<b>Jamestown 30 Verkaufshypothese Ende 2027 - PROGNOSE (alle Beträge in Tsd. \$)</b>			
<b>Verkauf gemäß Prognose des jeweiligen Investitionsobjektes</b>	<b>niedrigere Variante</b>	<b>mittlere Variante</b>	<b>höhere Variante</b>
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30</b>			
Shoppingcenter Sandy Springs	106.266	111.547	117.332
Shoppingcenter Doral Commons	71.244	74.700	78.487
Shoppingcenter Parkaire Landing	44.426	46.149	48.006
Shoppingcenter Country Club Plaza	42.991	45.079	49.368
Büroobjekt U.S. Steel Tower <sup>1</sup>	0	0	0
Mietwohngebäude The Ellington	115.977	122.352	129.399
Büroobjekt Clayton	173.273	181.695	190.764
Büro- und Geschäftsgebäude 260 East	27.069	29.445	32.027
Liquiditätsreserve	708	708	708
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30, gesamt</b>	<b>581.954</b>	<b>611.675</b>	<b>646.091</b>
Nachholung vertragsgemäßer Gebühren lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019	0	0	-16.790
Nettoerlös Anleger	581.954	611.675	629.301
Anzahl der Anteile zum Verkaufszeitpunkt	572.092	572.092	572.092
<b>Nettoerlös in \$ je Anteil</b>	<b>\$1,02</b>	<b>\$1,07</b>	<b>\$1,10</b>

<sup>1</sup> Verkauf des Objekts in der Prognose bereits in 2021 für \$ 67,850 Mio. unterstellt. Der Nettoverkaufserlös wird für die Reduzierung der Fremdmittel verwendet.





Büroobjekt Clayton im Großraum San Francisco: Das Büroobjekt wurde durch den Ankauf einer angrenzenden Einzelhandels- und Büroimmobilie mit Parkhaus erweitert



Mietwohngebäude The Ellington in Washington, D.C.: Das Gebäude liegt rund zwei Kilometer nördlich vom Weißen Haus im historischen Stadtteil U Street Corridor





Büroobjekt U.S. Steel Tower in Pittsburgh: Der Fonds hält eine Beteiligung von 40,11% mit Vorzugsstellung hinsichtlich jährlichem Barüberschuss und späterem Verkaufserlös



## Investitionsobjekt: Shoppingcenter Sandy Springs

### Einnahmen- und Ausgabenprognose Shoppingcenter Sandy Springs

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 <sup>3</sup>
1. Einnahmen	<i>Ist-Ergebnis</i>										
1.1 Basismieteinnahmen	1	5.231	5.905	6.399	6.612	6.887	7.144	7.493	7.781	7.978	8.274
1.2 Mietausfall/Leerstand <sup>1</sup>	0	-295	-633	-701	-476	-496	-580	-609	-924	-520	-802
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	362	1.848	1.673	1.756	1.899	1.925	1.957	2.020	1.985	2.134	2.144
Einnahmen gesamt	1.302	6.784	6.945	7.453	8.036	8.316	8.522	8.905	8.843	9.592	9.616
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-401	-2.753	-2.316	-2.314	-2.390	-2.414	-2.452	-2.528	-2.598	-2.686	-2.657
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	234	-7.020	-2.964	-1.781	-544	-582	-1.728	-356	-2.072	-507	0
Objektausgaben gesamt	-167	-9.773	-5.280	-4.096	-2.934	-2.996	-4.180	-2.884	-4.670	-3.193	-2.657
3. Fremdmittel											
3.1 Fremdmittelaufnahme/-tilgung	1.881	7.778	4.108	-8.592	233	240	247	254	262	-750	0
3.2 Fremdmittelzinsen	-29	-111	-476	-226	-233	-240	-247	-254	-262	-240	0
3.3 Fremdmittel, Jahresende	4.458	12.235	16.343	7.751	7.984	8.223	8.470	8.724	8.986	8.236	0
4. Finanzierung durch Nachinvestitionen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Asset Managementvergütung <sup>2</sup>	-120	-585	-611	-625	-639	-654	-669	-685	-701	-717	0
<b>6. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>2.867</b>	<b>4.092</b>	<b>4.686</b>	<b>-6.085</b>	<b>4.462</b>	<b>4.666</b>	<b>3.672</b>	<b>5.336</b>	<b>3.472</b>	<b>4.692</b>	<b>6.959</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2019 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 8,48% der Basismieteinnahmen.

<sup>2</sup> Gemäß derzeitiger Gebührenreduktion lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 (Seiten 4 und 5)

<sup>3</sup> Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 9,616 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 2,657 Mio. „Betriebskosten/Grundsteuer“ entsprechen \$ 6,959 Mio. Nettomietüberschuss 2028

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	6.959	6.959	6.959
Verkauf zum Multiplikator	17,39	18,18	19,05
Bruttoverkaufspreis <sup>1</sup>	119.343	124.844	130.870
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,00%)	-4.841	-5.061	-5.302
abzgl. Fremdmittel	-8.236	-8.236	-8.236
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30</b>	<b>106.266</b>	<b>111.547</b>	<b>117.332</b>

<sup>1</sup> Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 1,689 Mio.



Shoppingcenter Sandy Springs: Durch zusätzliche Einzelhandelsflächen soll das gastronomische Angebot für die Besucher verbessert werden

## Investitionsobjekt: Shoppingcenter Doral Commons

### Einnahmen- und Ausgabenprognose Shoppingcenter Doral Commons

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 <sup>3</sup>
1. Einnahmen	<i>Ist-Ergebnis</i>										
1.1 Basismieteinnahmen	3.368	3.636	3.951	4.005	4.054	4.119	4.182	4.275	4.468	4.583	4.716
1.2 Mietausfall/Leerstand <sup>1</sup>	-223	-226	-357	-221	-181	-139	-142	-193	-270	-289	-195
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	984	1.178	1.212	1.342	1.400	1.459	1.500	1.513	1.557	1.600	1.703
Einnahmen gesamt	4.129	4.587	4.806	5.126	5.273	5.439	5.540	5.595	5.755	5.894	6.223
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-1.327	-1.580	-1.413	-1.435	-1.468	-1.504	-1.548	-1.592	-1.640	-1.688	-1.741
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-134	-423	-1.476	-420	-183	-51	-263	-158	-477	-402	0
Objektausgaben gesamt	-1.461	-2.004	-2.889	-1.855	-1.651	-1.556	-1.811	-1.751	-2.117	-2.090	-1.741
3. Fremdmittel											
3.1 Fremdmittelaufnahme/-tilgung	1.431	1.327	2.284	-3.724	98	212	108	124	115	118	0
3.2 Fremdmittelzinsen	-22	-43	-204	-96	-98	-105	-108	-111	-115	-118	0
3.3 Fremdmittel, Jahresende	3.392	4.719	7.003	3.279	3.378	3.589	3.697	3.821	3.935	4.053	0
4. Finanzierung durch Nachinvestitionen											
5. Asset Managementvergütung <sup>2</sup>	-463	-451	-439	-445	-451	-457	-463	-470	-476	-482	0
<b>6. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>3.614</b>	<b>3.417</b>	<b>3.558</b>	<b>-993</b>	<b>3.171</b>	<b>3.533</b>	<b>3.266</b>	<b>3.387</b>	<b>3.163</b>	<b>3.321</b>	<b>4.482</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2019 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 5,43% der Basismieteinnahmen.

<sup>2</sup> Gemäß derzeitiger Gebührenreduktion lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 (Seiten 4 und 5)

<sup>3</sup> Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 6,223 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 1,741 Mio. „Betriebskosten/Grundsteuer“ entsprechen \$ 4,482 Mio. Nettomietüberschuss 2028

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	4.482	4.482	4.482
Verkauf zum Multiplikator	17,54	18,35	19,23
Bruttoverkaufspreis <sup>1</sup>	78.600	82.207	86.160
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,20%)	-3.302	-3.454	-3.620
abzgl. Fremdmittel	-4.053	-4.053	-4.053
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30</b>	<b>71.244</b>	<b>74.700</b>	<b>78.487</b>

<sup>1</sup> Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 0,028 Mio.



Shoppingcenter Doral Commons: Jamestown ersetzt die Beleuchtung des Centers durch energiesparende LEDs

## Investitionsobjekt: Shoppingcenter Parkaire Landing

### Einnahmen- und Ausgabenprognose Shoppingcenter Parkaire Landing

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 <sup>3</sup>
1. Einnahmen	<i>Ist-Ergebnis</i>										
1.1 Basismieteinnahmen	2.596	2.780	3.188	3.249	3.304	3.395	3.471	3.567	3.654	3.745	3.866
1.2 Mietausfall/Leerstand <sup>1</sup>	0	-254	-541	-229	-301	-271	-276	-327	-302	-368	-317
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2
Einnahmen gesamt	3.532	3.396	3.650	4.312	4.313	4.486	4.602	4.673	4.845	4.899	5.137
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-1.144	-1.314	-1.263	-1.462	-1.503	-1.549	-1.594	-1.624	-1.654	-1.696	-1.744
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	879	-1.093	-1.472	-1.035	-279	-252	-182	-420	-339	-391	0
Objektausgaben gesamt	-265	-2.408	-2.735	-2.496	-1.782	-1.801	-1.776	-2.044	-1.993	-2.087	-1.744
3. Fremdmittel											
3.1 Fremdmittelaufnahme/-tilgung	869	1.340	1.664	-2.658	-5	72	-203	68	-158	-296	0
3.2 Fremdmittelzinsen	-13	-31	-147	-70	-70	-72	-66	-68	-63	-55	0
3.3 Fremdmittel, Jahresende	2.060	3.400	5.064	2.405	2.401	2.473	2.270	2.338	2.180	1.884	0
4. Finanzierung durch Nachinvestitionen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Asset Managementvergütung <sup>2</sup>	-274	-258	-268	-272	-276	-280	-285	-289	-293	-298	0
<b>6. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>3.849</b>	<b>2.039</b>	<b>2.164</b>	<b>-1.184</b>	<b>2.180</b>	<b>2.404</b>	<b>2.271</b>	<b>2.341</b>	<b>2.337</b>	<b>2.163</b>	<b>3.393</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2019 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 9,49% der Basismieteinnahmen.

<sup>2</sup> Gemäß derzeitiger Gebührenreduktion lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 (Seiten 4 und 5)

<sup>3</sup> Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 5,137 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 1,744 Mio. „Betriebskosten/Grundsteuer“ entsprechen \$ 3,393 Mio. Nettomietüberschuss 2028

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	3.393	3.393	3.393
Verkauf zum Multiplikator	14,29	14,81	15,38
Bruttoverkaufspreis <sup>1</sup>	48.249	50.044	51.978
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,00%)	-1.939	-2.011	-2.088
abzgl. Fremdmittel	-1.884	-1.884	-1.884
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30</b>	<b>44.426</b>	<b>46.149</b>	<b>48.006</b>

<sup>1</sup> Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 0,228 Mio.



Shoppingcenter Parkaire Landing: Alle geplanten Aufwertungsmaßnahmen sind abgeschlossen



## Investitionsobjekt: Shoppingcenter Country Club Plaza

### Einnahmen- und Ausgabenprognose Shoppingcenter Country Club Plaza

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 <sup>3</sup>
1. Einnahmen	<i>Ist-Ergebnis</i>										
1.1 Basismieteinnahmen	1.810	1.846	1.905	1.950	2.035	2.078	2.115	2.707	3.133	3.218	3.281
1.2 Mietausfall/Leerstand <sup>1</sup>	0	-24	-133	-102	-149	-140	-101	-645	-353	-197	-183
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	970	1.020	1.012	1.060	1.082	1.122	1.055	920	1.114	1.205	1.245
Einnahmen gesamt	2.781	2.842	2.784	2.907	2.969	3.059	3.070	2.982	3.894	4.227	4.342
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-1.233	-1.435	-1.348	-1.346	-1.364	-1.395	-1.435	-1.475	-1.536	-1.586	-1.633
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-121	-320	-218	-311	-189	-138	-428	-6.222	-57	-172	0
Objektausgaben gesamt	-1.354	-1.755	-1.566	-1.657	-1.552	-1.533	-1.862	-7.697	-1.593	-1.758	-1.633
3. Fremdmittel											
3.1 Fremdmittelaufnahme/-tilgung	691	793	796	-1.583	49	473	65	603	-93	-386	0
3.2 Fremdmittelzinsen	-11	-22	-94	-48	-49	-63	-65	-83	-80	-69	0
3.3 Fremdmittel, Jahresende	1.638	2.430	3.226	1.643	1.692	2.165	2.230	2.833	2.740	2.356	0
4. Finanzierung durch Nachinvestitionen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Asset Managementvergütung <sup>2</sup>	-241	-218	-206	-216	-226	-237	-249	-261	-273	-286	0
<b>6. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>1.866</b>	<b>1.639</b>	<b>1.714</b>	<b>-597</b>	<b>1.191</b>	<b>1.699</b>	<b>959</b>	<b>-4.456</b>	<b>1.855</b>	<b>1.728</b>	<b>2.709</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2019 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 8,17% der Basismieteinnahmen.

<sup>2</sup> Gemäß derzeitiger Gebührenreduktion lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 (Seiten 4 und 5)

<sup>3</sup> Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 4,342 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 1,633 Mio. „Betriebskosten/Grundsteuer“ entsprechen \$ 2,709 Mio. Nettomietüberschuss 2028

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	2.709	2.709	2.709
Verkauf zum Multiplikator	17,54	18,35	19,23
Bruttoverkaufspreis <sup>1</sup>	47.343	49.523	51.912
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,20%)	-1.996	-2.088	-2.188
abzgl. Fremdmittel	-2.356	-2.356	-2.356
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30</b>	<b>42.991</b>	<b>45.079</b>	<b>47.368</b>

<sup>1</sup> Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 0,181 Mio.



Shoppingcenter Country Club Plaza: Das äußere Erscheinungsbild des Centers wurde 2019 gezielt aufgewertet

## Investitionsobjekt: Büroobjekt U.S. Steel Tower

### Einnahmen- und Ausgabenprognose Büroobjekt U.S. Steel Tower

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021 <sup>3</sup>
1. Einnahmen	<i>Ist-Ergebnis</i>			
1.1 Basismieteinnahmen	45.132	51.419	57.357	19.049
1.2 Mietausfall/Leerstand <sup>1</sup>	0	-2.701	-9.044	-2.744
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	3.731	4.227	3.327	1.610
Einnahmen gesamt	48.863	52.944	51.640	17.915
2. Objektausgaben				
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-25.590	-27.741	-28.643	-9.689
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-10.094	-15.816	-20.351	-1.334
2.3 Entnahme Reservekonto/Rücklage	7.389	15.816	20.351	1.334
Objektausgaben gesamt	-28.296	-27.741	-28.643	-9.689
3. Fremdmittel				
3.1 Fremdmittelaufnahme/-tilgung	-3.671	-4.208	-4.423	-1.704
3.2 Fremdmittelzinsen	-10.241	-10.969	-10.755	-3.355
3.3 Fremdmittel, Jahresende <sup>2</sup>	194.693	190.485	186.062	184.358
4. Barüberschuss Büroobjekt U.S. Steel Tower (100%)	6.655	10.026	7.820	3.168
5. Verwendung des Barüberschusses				
5.1 Vorzugsausschüttung Jamestown 30	3.690	4.025	4.025	1.342
5.2 Nachrangige Ausschüttung an Joint-Venture-Partner	2.965	6.001	3.795	1.826
6. Asset Managementvergütung <sup>3</sup>	-349	-567	-459	-145
<b>7. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>3.341</b>	<b>3.458</b>	<b>3.566</b>	<b>1.197</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2019 bis 2021, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 11,81% der Basismieteinnahmen.

<sup>2</sup> Bei Ankauf wurden \$ 198,364 Mio. Fremdmittel übernommen. Von den Fremdmittelbeträgen entfallen 40,11% auf Jamestown 30.

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

<sup>4</sup> Dargestellt ist der Zeitraum Januar bis einschließlich Mai 2021.

### Verkaufshypothese Büroobjekt U.S. Steel Tower am 30. April 2021 (alle Beträge in Tsd. \$)

Nettoerlös zur Verteilung: \$ 67,850 Mio.

Hinweis: Jamestown 30 hat gegenüber dem Mehrheitsgesellschafter eine Vorzugstellung 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 hat der Mehrheitsgesellschafter das einmalige Recht, ab dem 6.11.2020 bis 30 Tage vor Ablauf des Hypothekendarlehens im Mai 2021 den Anteil von Jamestown 30 zu vertraglich definierten Konditionen zurückzukaufen. Aus heutiger Sicht ist ungewiss, ob der Mehrheitsgesellschafter von diesem Recht Gebrauch machen wird. In der Fondsprognose wird konservativerweise unterstellt, dass der Mehrheitsgesellschafter von seinem Rückkaufsrecht Gebrauch machen wird und die vertraglich vereinbarten Nettoverkaufserlöse von rund \$ 67,85 Mio. für die Reduzierung des Fremdkapitals bei den Investitionsobjekten 1., 3. und 4. verwendet werden.



Büroobjekt U.S. Steel Tower: Aktuell wird ein neuer Konferenzbereich geschaffen

## Investitionsobjekt: Mietwohngebäude The Ellington

### Einnahmen- und Ausgabenprognose Mietwohngebäude The Ellington

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 <sup>3</sup>
1. Einnahmen	<i>Ist-Ergebnis</i>										
1.1 Basismieteinnahmen	6.033	7.645	7.928	8.786	9.138	9.405	9.654	9.801	10.363	10.669	10.983
1.2 Mietausfall/Leerstand <sup>1</sup>	-241	-548	-716	-313	-322	-332	-342	-352	-363	-373	-385
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	515	466	591	609	627	646	666	686	706	727	749
Einnahmen gesamt	6.308	7.563	7.804	9.082	9.444	9.720	9.978	10.135	10.707	11.023	11.348
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-2.666	-3.245	-3.386	-3.524	-3.566	-3.673	-3.782	-3.891	-4.016	-4.136	-4.260
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	2.876	-2.224	-5.345	-686	-59	-60	-153	-791	-66	-68	0
Objektausgaben gesamt	210	-5.469	-8.731	-4.211	-3.625	-3.733	-3.935	-4.682	-4.082	-4.205	-4.260
3. Fremdmittel											
3.1 Fremdmittelaufnahme/-tilgung	2.463	4.448	8.356	-9.893	262	1.123	304	425	326	336	0
3.2 Fremdmittelzinsen	-38	-94	-543	-255	-262	-295	-304	-316	-326	-336	0
3.3 Fremdmittel, Jahresende	5.837	10.285	18.640	8.747	9.010	10.133	10.437	10.862	11.188	11.524	0
4. Finanzierung durch Nachinvestitionen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Asset Managementvergütung <sup>2</sup>	-670	-713	-716	-726	-736	-747	-757	-768	-779	-790	0
<b>6. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>8.273</b>	<b>5.736</b>	<b>6.170</b>	<b>-6.002</b>	<b>5.082</b>	<b>6.068</b>	<b>5.285</b>	<b>4.794</b>	<b>5.846</b>	<b>6.028</b>	<b>7.087</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2019 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 4,55% der Basismieteinnahmen.

<sup>2</sup> Gemäß derzeitiger Gebührenreduktion lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 (Seiten 4 und 5)

<sup>3</sup> Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 11,348 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 4,260 Mio. „Betriebskosten/Grundsteuer“ entsprechen \$ 7,087 Mio. Nettomietüberschuss 2028

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	7.087	7.087	7.087
Verkauf zum Multiplikator	19,05	20,00	21,05
Bruttoverkaufspreis	134.993	141.743	149.203
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5,55%)	-7.492	-7.867	-8.281
abzgl. Fremdmittel	-11.524	-11.524	-11.524
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30</b>	<b>115.977</b>	<b>122.352</b>	<b>129.399</b>



Mietwohngebäude The Ellington: Die Mietwohnungen werden sukzessive mit höherem Ausstattungsniveau ausgerüstet



## Investitionsobjekt: Büroobjekt Clayton

### Einnahmen- und Ausgabenprognose Büroobjekt Clayton

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 <sup>3</sup>
1. Einnahmen	<i>Ist-Ergebnis</i>										
1.1 Basismieteinnahmen	2.073	8	14	17	18	18.499	19.162	19.724	20.295	20.914	21.771
1.2 Mietausfall/Leerstand <sup>1</sup>	0	-2.725	-5.880	-2.326	-973	-3.165	-1.111	-1.079	-1.185	-1.508	-1.611
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	1.702	6.476	6.494	7.091	7.435	7.647	8.001	8.297	8.599	8.898	9.106
Einnahmen gesamt	3.775	11.334	14.722	21.947	24.368	22.981	26.052	26.942	27.708	28.304	29.266
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-2.354	-8.678	-9.993	-10.482	-10.834	-11.080	-11.469	-11.800	-12.137	-12.458	-12.729
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	1.408	-25.192	-19.204	-10.421	-761	-20.959	-1.791	-770	-944	-2.903	0
Objektausgaben gesamt	-946	-33.870	-29.198	-20.902	-11.596	-32.040	-13.260	-12.570	-13.080	-15.362	-12.729
3. Fremdmittel											
3.1 Fremdmittelaufnahme/-tilgung	2.370	27.465	22.885	-29.805	-3.546	16.641	-3.058	1.086	-3.150	-4.806	0
3.2 Fremdmittelzinsen	-37	-301	-1.630	-762	-659	-1.143	-1.054	-1.086	-994	-854	0
3.3 Fremdmittel, Jahresende	5.616	33.081	55.966	26.161	22.615	39.257	36.198	37.284	34.135	29.328	0
4. Finanzierung durch Nachinvestitionen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Asset Managementvergütung <sup>2</sup>	-192	-635	-689	-740	-795	-855	-919	-987	-1.061	-1.140	0
<b>6. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>4.970</b>	<b>3.992</b>	<b>6.091</b>	<b>-30.262</b>	<b>7.772</b>	<b>5.584</b>	<b>7.761</b>	<b>13.385</b>	<b>9.423</b>	<b>6.142</b>	<b>16.537</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2019 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 15,34% der Basismieteinnahmen.

<sup>2</sup> Gemäß derzeitiger Gebührenreduktion lt. Gesellschafterinformation vom 11.02.2019 (Seiten 4 und 5)

<sup>3</sup> Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 29,266 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 12,729 Mio. „Betriebskosten/Grundsteuer“ entsprechen \$ 16,537 Mio. Nettomietüberschuss 2028

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	16.537	16.537	16.537
Verkauf zum Multiplikator	14,29	14,81	15,38
Bruttoverkaufspreis <sup>1</sup>	211.460	220.210	229.633
abzgl. Verkaufsnebenkosten (3,75%)	-8.859	-9.187	-9.541
abzgl. Fremdmittel	-29.328	-29.328	-29.328
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30</b>	<b>173.273</b>	<b>181.695</b>	<b>190.764</b>

<sup>1</sup>Nach Abzug von Vermietungsaufwendungen in Höhe von \$ 24,790 Mio.



Büroobjekt Clayton: Das Objekt könnte durch den Ankauf einer angrenzenden Einzelhandels- und Büroimmobilie erweitert werden (siehe rote Umrandung)

## Investitionsobjekt: Büro- und Geschäftsgebäude 260 East

### Einnahmen- und Ausgabenprognose Büro- und Geschäftsgebäude 260 East

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 <sup>4</sup>
1. Einnahmen	<i>Ist-Ergebnis</i>										
1.1 Basismieteinnahmen	6	7.502	9.473	9.507	9.785	10.014	10.177	10.284	10.509	10.776	10.987
1.2 Mietausfall/Leerstand <sup>1</sup>	0	-1.295	-2.119	-176	-182	-187	-191	-194	-362	-370	-210
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	592	499	582	541	594	649	718	787	843	898	973
Einnahmen gesamt	6.849	6.705	7.935	9.872	10.197	10.476	10.703	10.877	10.990	11.304	11.750
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-3.025	-2.932	-3.231	-3.069	-3.149	-3.230	-3.312	-3.396	-3.417	-3.506	-3.599
2.2 Vermietungsaufwand und Objektinvestitionen	-2.074	-3.493	-5.514	-448	-244	-275	-324	-44	-2.997	-182	0
Objektausgaben gesamt	-5.099	-6.425	-8.744	-3.517	-3.393	-3.505	-3.637	-3.440	-6.414	-3.688	-3.599
3. Fremdmittel											
3.1 Fremdmittelaufnahme/-tilgung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2 Fremdmittelzinsen	-2.511	-2.789	-2.790	-2.782	-2.782	-2.782	-2.790	-4.120	-3.552	-3.552	0
3.3 Fremdmittel, Jahresende <sup>2</sup>	63.700	63.700	63.700	63.700	63.700	63.700	63.700	63.700	63.700	63.700	63.700
4. Barüberschuss Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (100%)	-761	-2.509	-3.598	3.573	4.023	4.189	4.277	3.317	1.024	4.064	8.151
5. 47% Anteil Jamestown 30	-358	-1.179	-1.691	1.679	1.891	1.969	2.010	1.559	481	1.910	3.831
6. Entnahme Reservekonto/Rücklagen	1.788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Finanzierung durch Nachinvestitionen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Asset Managementvergütung <sup>3</sup>	-123	-213	-212	-209	-207	-204	-201	-198	-195	-193	0
<b>9. Barüberschuss aus Beteiligungsgesellschaft</b>	<b>1.308</b>	<b>-1.392</b>	<b>-1.904</b>	<b>1.470</b>	<b>1.684</b>	<b>1.765</b>	<b>1.809</b>	<b>1.361</b>	<b>286</b>	<b>1.717</b>	<b>3.831</b>

<sup>1</sup> Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2019 bis 2027, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 6,20% der Basismieteinnahmen.

<sup>2</sup> Für den Ankauf wurden \$ 63,700 Mio. Fremdmittel aufgenommen. Von den Fremdmittelbeträgen entfallen 47% auf Jamestown 30.

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

<sup>4</sup> Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 11,750 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 3,599 Mio. „Betriebskosten/Grundsteuer“ entsprechen 8,151 Mio. Nettomietüberschuss 2028

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

	niedrige Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2028	8.151	8.151	8.151
Verkauf zum Multiplikator	16,00	16,67	17,39
Bruttoverkaufspreis	130.424	135.858	141.765
abzgl. Verkaufsnebenkosten (7,00%)	-9.130	-9.510	-9.924
abzgl. Fremdmittel	-63.700	-63.700	-63.700
Nettoerlös Büro- und Geschäftsgebäude 260 East (100%)	57.594	62.648	68.142
Nettoerlöse Anteil Jamestown 30 (47%)	27.069	29.445	32.027
<b>Nettoerlös zur Verteilung Jamestown 30</b>	<b>27.069</b>	<b>29.445</b>	<b>32.027</b>



Büro- und Geschäftsgebäude 260 East: Der Vermietungsstand beträgt unverändert 100%

