

Herrn
Mark Mustermann
Mustergasse 25
99999 Musterhausen

Anlegerservice
T 0221 3098-244
E service@jamestown.de

Kundennummer: 099999

18.11.2024

Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG Gesellschafterinformation

Sehr geehrter Herr Mustermann,

mit dieser Gesellschafterinformation möchten wir Sie kurz über den Stand des Fonds Jamestown 31 informieren.

Die durchschnittliche Vermietungsquote des Fonds konnte – trotz der herausfordernden Marktlage – nahezu konstant gehalten werden und lag zum 30.09.2024 unverändert bei 87%.

Wie in der letzten Gesellschafterinformation vom 14.03.2024 angekündigt, sind im Juli 2024 die Finanzierungen für Buckhead Village und Levi's Plaza ausgelaufen.

Erfreulicherweise konnte für den Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village in Atlanta, Georgia, ein neues Darlehen in Höhe von \$ 137,0 Mio. abgeschlossen werden. Der neue Darlehensvertrag läuft drei Jahre und kann zweimal um jeweils ein Jahr verlängert werden. Mit den Finanzierungserlösen wurde das bisherige Darlehen in Höhe von \$ 120,8 Mio. zurückgezahlt. Die zusätzlichen Mittel stehen für Vermietungsaufwendungen zur Verfügung, um die Investitionsstrategie in den nächsten Jahren weiter umzusetzen.

Die Gespräche über die Finanzierung für den Bürokomplex Levi's Plaza in San Francisco, Kalifornien, dauern noch an. Dies ist aufgrund der Höhe des Darlehens von \$ 467,0 Mio. im aktuellen Marktumfeld nicht ungewöhnlich. Jamestown steht in Verhandlungen mit dem Bankenkonsortium, um entweder das Darlehen mit den Banken zu neuen Konditionen zu verlängern oder die Darlehensablösung und Refinanzierung durch einen neuen Darlehensgeber zu ermöglichen. Letzteres ist aus Sicht von Jamestown wahrscheinlicher, da in den letzten Wochen bereits eine Einigung mit den beteiligten Parteien über die wesentlichen Eckpunkte erzielt werden konnte. Die Ausarbeitung der genauen Konditionen und Verträge wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Jamestown ist zuversichtlich, dass die Refinanzierung in den

Der Inhalt in Kürze

Vermietungsquote mit 87% nahezu unverändert

Neues Darlehen für Buckhead abgeschlossen, Gespräche für Refinanzierung von Levi's Plaza verlaufen bislang positiv

Insbesondere Büromarkt bleibt herausfordernd

kommenden Monaten abgeschlossen werden kann, eine Umsetzung kann aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht garantiert werden.

Jamestown hat in den letzten Gesellschafterinformationen wiederholt über die Entwicklungen und Herausforderungen des Marktumfelds berichtet. Seit April 2024 ist die Inflation in den USA kontinuierlich zurückgegangen, zuletzt lag sie im September 2024 bei 2,4 % und damit nahe der Zielmarke von 2,0 %. Die amerikanische Zentralbank hat in ihren letzten beiden Sitzungen im September und November 2024 die Leitzinsen daher um insgesamt 0,75%-Punkte gesenkt. Die weitere Zinspolitik wird maßgeblich von der weiteren Entwicklung der US-Wirtschaft und Inflation abhängen. Marktteilnehmer gehen aber von weiteren Zinssenkungen in den kommenden Monaten aus. Dies könnte dem US-Immobilienmarkt auf der Transaktionsseite zu mehr Dynamik verhelfen, denn das Transaktionsvolumen verharrt weiterhin auf einem im langfristigen Durchschnitt sehr niedrigen Niveau. Dennoch deutet Vieles darauf hin, dass die Talsohle auf dem US-Immobilienmarkt – mit Ausnahme der Büroimmobilien – weitestgehend erreicht sein dürfte.

Auch mit Blick auf die Bewirtschaftung bringen Büroflächen die größten Herausforderungen mit sich. Die Unternehmen sind nach wie vor zurückhaltend beim Abschluss langfristiger Mietverträge, die Entscheidungsprozesse auf Mieterseite verlaufen nur sehr langsam und der Wettbewerb unter den Vermietern ist entsprechend hoch. Mietvertragsabschlüsse können meist nur mit hohen Zugeständnissen in Form von umfangreichen Mieterausbauten oder mietfreien Zeiten erzielt werden, in Summe betragen diese oft mehrere Jahresmieten. Im Einzelhandelssegment sieht die Situation positiver aus. Insbesondere Nahversorgungszentren mit einem Supermarkt als Ankermieter oder etablierte Einzelhandelsobjekte mit Erlebnischarakter zeichnen sich durch fortlaufend hohes Interesse bei Mietern aus. Allerdings sind auch in diesem Segment die Erwartungen der Mieter an Ausbaukostenzuschüsse und mietfreie Zeiten deutlich gestiegen.

Die beschriebenen Herausforderungen betreffen auch die Bewirtschaftung der Fondsobjekte und führen zu geringeren erzielten und prognostizierten Barüberschüssen. Darüber hinaus ist die Liquiditätssituation auf Fondsebene vom weiteren Verlauf der erforderlichen Refinanzierungen abhängig. Zum aktuellen Zeitpunkt ist daher noch offen, ob die prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% p.a. für das Jahr 2024 geleistet werden kann. Jamestown wird die Anleger hierüber im Rahmen der nächsten ausführlichen Gesellschafterinformation mit aktualisierter Fondsprognose informieren.

Aus Sicht von Jamestown sollte die prognostizierte Fondslaufzeit bis Ende 2031 dem Fonds ausreichend Zeit geben, dass sich die Marktlage am US-Immobilienmarkt wieder entspannen wird. Jamestown ist weiterhin von der Qualität des Immobilienportfolios von Jamestown 31 überzeugt und geht davon aus, dass der Fonds von Wertsteigerungen der Immobilien profitieren wird, sobald sich die Märkte wieder positiv entwickeln.

Entwicklung der Investitionsobjekte (in Klammern: Prozentanteil am Fondseigenkapital):

Bürokomplex Levi's Plaza (Anteil: 26%)

Der Vermietungsstand im Bürokomplex Levi's Plaza in San Francisco, Kalifornien, liegt zum 30.09.2024 bei 78% (März 2024: 72%). Bereits 2023 konnten trotz verhaltener Nachfrage zwei Mietverträge über insgesamt 5.300 qm (6% der Gesamtmietfläche) mit Technologieunternehmen erfolgreich abgeschlossen werden. Aktuell werden die Mietflächen ausgebaut, damit die Mieter diese Anfang 2025 beziehen

können. Im Jahr 2024 konnte der Vertrag mit einem Bestandsmieter, der 1.600 qm Fläche (2% der Gesamtfläche) anmietet, um weitere 18 Monate verlängert werden. Bis Ende 2024 laufen mehrere Mietverträge über insgesamt rund 3.500 qm (4% der Gesamtfläche) aus. Zum Ende des Jahres liegt der Vermietungsstand daher voraussichtlich bei 74%.

Die Lage auf dem Büromarkt in San Francisco ist weiterhin herausfordernd, auch wenn positive Tendenzen zu erkennen sind, wie beispielsweise die gestiegene Flächennachfrage von Unternehmen aus der KI-Branche. Ferner besteht für bereits ausgebaute Mietflächen eine höhere Nachfrage, weil interessierte Unternehmen vergleichsweise schnell einziehen können. Jamestown beabsichtigt daher, einen Teil der verfügbaren Flächen nach dem erfolgreichen Abschluss der Refinanzierung entsprechend auszubauen. An dem Bürokomplex Levi's Plaza ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 29% beteiligt.

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

Der Vermietungsstand der gemischt genutzten Immobilie Innovation and Design Building in Boston, Massachusetts, liegt zum 30.09.2024 bei 88% (März 2024: 90%). Insgesamt werden im Objekt weiterhin rund 10.300 qm neu geschaffene Laborflächen (rund 8,0% der Gesamtfläche) angeboten. Aktuell steht Jamestown im Gespräch mit einem potenziellen Mieter für 3.300 qm dieser Laborflächen (rund 2,7% der Gesamtfläche). Darüber hinaus haben mehrere bestehende Mieter sich nach zukünftigen Erweiterungsmöglichkeiten im Gebäude erkundigt. Die Finanzierung des Objektes über \$ 587,4 Mio. läuft Ende März 2025 aus. Es besteht unter bestimmten vertraglichen Voraussetzungen die Möglichkeit, das Darlehen um ein weiteres Jahr zu verlängern. Derzeit steht noch nicht fest, ob alle Voraussetzungen erfüllt werden können. Dies hängt im Wesentlichen von dem dann ermittelten Verkehrswert des Objektes ab. Sollte dieser eine gewisse Grenze unterschreiten, kann eine Teilrückzahlung des Darlehens erforderlich werden, für die der Fonds und die Joint-Venture Partner die nötige Liquidität aufbringen müssten. Jamestown führt bereits jetzt Gespräche mit der finanzierenden Bank, um möglichst frühzeitig eine für alle Seiten akzeptable Lösung zu finden. An dem Innovation and Design Building ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 32,5% beteiligt.

Mietwohnanlage Rock Springs Village (Anteil: 12%)

Der Vermietungsstand der Mietwohnanlage Rock Springs Village in Atlanta, Georgia, liegt zum 30.09.2024 bei 95% (März 2024: 92%). Das Investitionsobjekt konnte im Teilmarkt bisher überdurchschnittliche Mietpreise aufrufen. Zuletzt kamen allerdings viele Neubauwohnungen auf den Markt und das Mietwachstum hat sich verlangsamt. Um den Vermietungsstand hochzuhalten, wurden die Mietpreise für Neuvermietungen und Verlängerungen an das aktuelle Marktumfeld angepasst. Zusätzlich werden beispielsweise Gutscheine und Bonusprogramme angeboten und alle Mieter können neuerdings mit der "Villager Card" von Vergünstigungen in Geschäften der Umgebung profitieren. Das Renovierungsprogramm wurde mit Ausnahme von zwei Reihenhäusern erfolgreich umgesetzt. Die beiden verbliebenen Reihenhäuser werden renoviert, sobald die bestehenden Mietverträge ausgelaufen sind. Für zwei bereits renovierte Reihenhäuser wurde ein neuer Betreiber von Kurzzeitvermietungen gefunden.

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

Der Vermietungsstand im Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District in Atlanta, Georgia, zum 30.09.2024 beträgt 86% (März 2024: 95%). Seit Anfang Oktober 2023 konnten Mietverträge

über insgesamt 3.900 qm (12% der Gesamtmietfläche) verlängert oder neu abgeschlossen werden. Für rund 4.400 qm Mietfläche (13% der Gesamtmietfläche) steht Jamestown mit mehreren Interessenten im Gespräch. Wie in der letzten Gesellschafterinformation vom 14.03.2024 beschrieben, soll gemäß der Investitionsstrategie der Anteil an Luxusmarken im Modebereich reduziert werden. Zuletzt sind mehrere Mietverträge in diesem Segment ausgelaufen. Jamestown beabsichtigt, die freigewordenen Flächen im Sinne der Investitionsstrategie an frequenzstärkere Marken zu vermieten, die eine breite und jüngere Zielgruppe ansprechen. So konnte beispielsweise mit Vouri ein junges und erfolgreiches, auf Sport- und Lifestylebekleidung spezialisiertes Modelabel gewonnen werden, das seine Waren hauptsächlich über das Internet vertreibt und bislang nur wenige physische Geschäfte unterhält. Die Umsätze der Restaurants und Geschäfte sind in den zwölf Monaten bis Juni 2024 gegenüber dem Vorjahrszeitraum um rund 4% gestiegen. Die Besucherzahlen stiegen im gleichen Zeitraum um ca. 22%. An dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 45% beteiligt.

Bürokomplex Home Plate Center (Anteil: 10%)

Der Bürokomplex Home Plate Center in Seattle, Washington, ist zum 30.09.2024 unverändert zu 87% vermietet. Im Jahr 2024 gab es keine Vermietungsaktivitäten und es besteht aktuell nahezu keine Nachfrage nach Büroflächen im Teilmarkt. Bis 2026 laufen keine Mietverträge aus. Der Hauptmieter Oculus, eine Tochtergesellschaft des Technologieunternehmens Meta (Facebook), hatte sich bereits 2021 die Übernahme eines weiteren Stockwerks mit rund 2.500 qm Mietfläche (8% der Gesamtfläche) vertraglich gesichert. Oculus hat die Mietflächen nun übernommen und zusammen mit zwei weiteren Stockwerken im Gebäude zur Untervermietung angeboten. Eine Teilfläche von 1.400 qm (4% der Gesamtfläche) konnte bereits untervermietet werden. An dem Bürokomplex Home Plate Center ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 45% beteiligt.

Bürokomplex Constitution Wharf (Anteil: 8%)

Der Bürokomplex Constitution Wharf in Boston, Massachusetts, ist zum 30.09.2024 unverändert zu 86% vermietet. Jamestown steht im Austausch mit zwei Interessenten für die noch verfügbare Fläche mit Außenterrasse in einem der drei Gebäude. Die übrigen Flächen sind langfristig vermietet und der nächste Mietvertrag läuft erst Anfang 2026 aus.

Bürokomplex Garco Mill (Anteil: 5%)

Der Bürokomplex Garco Mill in North Charleston, South Carolina, ist zum 30.09.2024 weiterhin vollvermietet. Bis 2025 laufen keine Mietverträge aus. An dem Bürokomplex ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 75% beteiligt.

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

Die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall in Charlotte, North Carolina, ist zum 30.09.2024 unverändert zu 100% vermietet. Alle im Jahr 2024 ausgelaufenen Mietverträge über insgesamt rund 330 qm (2,8% der Gesamtmietfläche) konnten zu budgetierten Konditionen verlängert werden. An der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 70% beteiligt.

Beschlussfassung

Gerne informieren wir Sie auch darüber, dass den Beschlussfassungen gemäß unserem Schreiben vom 19.06.2024 zugestimmt wurde. Somit gilt der Jahresabschluss zum 31.12.2023 als festgestellt, die Entlastung der Komplementärin der Jamestown 31 als erteilt und der Abschlussprüfer für den Jahresabschluss zum 31.12.2024 als bestellt.

Zweitmarkt

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an Jamestown 31 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Seit Anfang 2024 wurden insgesamt \$ 924.000 in einer Bandbreite von 49% bis 73% 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 ersten Quartal 2025.

Mit freundlichen Grüßen

Jamestown US-Immobilien GmbH

Fabian Spindler

Jan Kuhn