

Frau  
Margot Musterfrau  
Mustergasse 25  
99999 Musterstadt

**Anlegerservice**  
T 0221 3098-244  
E [service@jamestown.de](mailto:service@jamestown.de)

**Kundennummer:** 000000

23.09.2024

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

Sehr geehrte Frau Musterfrau,

mit dieser Gesellschafterinformation möchten wir Sie kurz über den Stand des Fonds Jamestown 30 informieren.

Die Vermietungsquote konnte trotz der herausfordernden Marktlage bei den Objekten insgesamt hoch gehalten werden. Die vier

Shoppingcenter, das Mietwohnobjekt „The Ellington“

und das Büro- und Geschäftsgebäude „260 East“ weisen per Ende Juli 2024 Vermietungsquoten von weit über 90% auf. Ausnahme bildet das Büroobjekt Clayton, das aufgrund des Auszuges des Hauptmieters im vergangenen Jahr einen Vermietungsstand von lediglich rund 22% aufweist. Auf Fondsebene liegt die Vermietungsquote zum 31.07.2024 bei 94% (ohne Clayton) bzw. 75% (mit Clayton).

Jamestown hat in den letzten Gesellschafterinformationen wiederholt über die Entwicklungen und Herausforderungen des Marktumfelds berichtet. Seit Juni 2024 ist die Inflation in den USA kontinuierlich zurückgegangen, zuletzt lag sie im August 2024 deutlich unter der Marke von 3,0%. Gleichzeitig hat sich der Arbeitsmarkt stärker abgekühlt als erwartet. Die amerikanische Zentralbank hat in ihrer jüngsten Sitzung daher auch erwartungsgemäß eine Zinssenkung beschlossen, Marktteilnehmer gehen bis Ende des Jahres von mindestens einer weiteren Senkung 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. Die Geschwindigkeit des Preisrückgangs hat aber in den letzten Monaten deutlich abgenommen, für manche Nutzungsarten waren sogar leichte Preissteigerungen zu verzeichnen. Somit deutet Vieles darauf hin, dass die Talsohle auf dem US-Immobilienmarkt – mit Ausnahme der Büroimmobilien – weitestgehend erreicht sein dürfte.

### **Der Inhalt in Kürze**

Vermietungsquoten im Portfolio – mit Ausnahme Clayton – unverändert hoch

Insbesondere Büromarkt bleibt herausfordernd

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 Ausbaurückstellungen und mietfreie Zeiten deutlich gestiegen.

Aus Sicht von Jamestown sollte die prognostizierte Fondslaufzeit bis Ende 2027 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 30 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: %-Anteil am Fondseigenkapital):**

##### Shoppingcenter Portfolio (Anteil: 48%)

Der durchschnittliche Vermietungsstand der vier Shoppingcenter liegt zum 31.07.2024 bei rund 93% (März 2024: 94%). In den vergangenen Monaten konnten eine Reihe von Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen erzielt und somit die Vermietungsquote auf hohem Niveau gehalten werden.

Die Unterzeichnung der Vereinbarung über Verkauf und Rückmietung des Supermarktes mit Kroger bei dem Shoppingcenter Parkaire Landing ist noch nicht erfolgt, da der interne Genehmigungsprozess auf Seiten des Lebensmitteleinzelhändlers andauert. Jamestown geht aber weiterhin fest vom Abschluss des Vertrages aus, der für beide Seiten Vorteile bringt. Es ist geplant, ein Bankdarlehen zeitgleich zum Vertragsabschluss mit Kroger aufzunehmen.

Beim Shoppingcenter Country Club Plaza wurde die Kostenschätzung für den Publix-Umbau im Zuge der Detailplanung aufgrund von gestiegenen Baukosten nach oben korrigiert. Diese geänderten Bedingungen werden von Jamestown in den abschließenden Mietvertragsverhandlungen berücksichtigt, z.B. durch Forderung einer höheren Miete. Jamestown geht davon aus, in den nächsten Wochen eine Einigung mit Publix erzielen zu können.

Beim Shoppingcenter Sandy Springs ist weiterhin ein kleineres Neubauprojekt auf einer bisher ungenutzten Parkplatzfläche geplant. Da ein großer Mieter des Objekts die benötigte Zustimmung verweigerte, verzögert sich die Planung jedoch. Der Mieter hat Bedenken geäußert, dass die Neubauten die Sicht auf seine Mietflächen beeinträchtigen würde und somit Einfluss auf die Laufkundschaft hätte. Jamestown sucht nun nach Lösungen, um die Zustimmung des Mieters noch zu erhalten.

Bei dem Shoppingcenter Doral Commons wurden die Pläne zur Aktivierung weniger ausgelasteter Parkplatzflächen durch vermietbare Imbisscontainer und Kioske dem lokalen Energieversorger vorgelegt. Da sich die Fläche unter dessen oberirdisch verlaufenden Stromleitungen befindet, ist seine Zustimmung nötig.

#### Mietwohngebäude The Ellington in Washington, D.C. (Anteil: 24%)

Die Vermietungsquote des Mietwohngebäudes The Ellington liegt zum 31.07.2024 unverändert bei 94%. Ein kürzlich eingezogener Einzelhandelsmieter (rund 100 qm, 1% der Gesamtfläche) hat bislang noch keine Mietzahlungen geleistet. Nachdem bisher keine außergerichtliche Lösung mit dem Mieter gefunden werden konnte, hat Jamestown nun rechtliche Schritte eingeleitet. Ein weiterer Einzelhandelsmieter (rund 240qm, 2% der Gesamtfläche) wird seine Option zur Mietvertragsverlängerung voraussichtlich nicht ziehen und die Flächen Ende November 2024 verlassen. Die Fläche wird derzeit aktiv vermarktet. Jamestown plant, die bestehende Beleuchtung im Erdgeschoss, den Gemeinschaftsbereichen und den Parkhäusern durch energiesparende LED-Lampen zu ersetzen und somit die Energieeffizienz zu steigern. Die Modernisierung der Aufzüge sowie der Heizungs- und Lüftungsanlagen ist im Gange und wird plangemäß Anfang des nächsten Jahres abgeschlossen sein.

#### Büroobjekt Clayton im Großraum San Francisco (Anteil: 23%)

Jamestown geht gemäß der letzten Verkaufshypothese von einem Verkauf des aus drei Gebäuden bestehenden Objekts im Jahr 2025 aus. Die Gründe hierfür wurden in der letzten Gesellschafterinformation ausführlich erläutert. Es werden bereits erste Gespräche mit potenziellen Interessenten geführt. Darunter befindet sich auch eine Bildungseinrichtung, für die der campusähnliche Charakter des Objekts mit direktem Anschluss an die Regionalbahn BART vorteilhaft ist. Ein Technologieunternehmen prüft, ob sich die Gebäude zu einem Rechen- und Innovationszentrum umbauen lassen. Ein Lebensmitteleinzelhändler hat Interesse an dem kleineren der drei Objekte geäußert. Jamestown erwartet, dass der Verkaufsprozess trotz der laufenden Gespräche langwierig sein wird und vermarktet parallel die Flächen für klassische Büronutzer weiterhin mit hoher Intensität. Das Interesse verschiedener Käufergruppen, die keine klassische Büronutzung vorsehen, spiegelt das von Jamestown mehrfach beschriebene veränderte Nutzungsverhalten seit Beginn der Pandemie in diesem Teilmarkt wider.

#### Büro- und Geschäftsgebäude 260 East in New York (Anteil: 5%)

Das Büro- und Geschäftsgebäude ist zum 31.07.2024 unverändert zu 100% vermietet. Bis 2029 laufen keine größeren Büromietverträge aus. Die Refinanzierung des Darlehens steht Anfang nächsten Jahres an. Es werden bereits Gespräche über eine Verlängerung mit der finanzierenden Bank geführt. An dem Büro- und Geschäftshaus 260 East ist Jamestown 30 mit 47% 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 30 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 30 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Nach der Rückzahlung von 20% des ursprünglich investierten Eigenkapitals im Juni 2021 wurden im Jahr 2024 insgesamt \$ 470.000 in einer Bandbreite von rund 28% bis 52% bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital 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](mailto: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



## Wir sind für Sie da

Sehr geehrte Frau Musterfrau,

Jamestown steht für Transparenz, Ehrlichkeit und Authentizität. Auch und gerade in herausfordernden Marktbedingungen, sorgen wir wie gewohnt für eine offene Kommunikation und sind für Sie erreichbar. Gerade in solchen Marktphasen zeigt sich das wahre Engagement eines Emissionshauses. Daher bieten wir Ihnen die Möglichkeit eines persönlichen Gesprächs an.

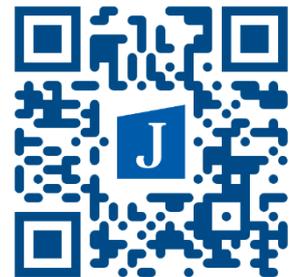
Wir informieren Sie mittels unserer Gesellschafterinformationen regelmäßig über die Entwicklung Ihrer Jamestown Fondsbeteiligung/en. Auch über unsere Newsletter, die Präsenz auf LinkedIn und Facebook sowie über unsere Homepage beleuchten wir zahlreiche Themen rund um Jamestown, die USA, die Immobilienmärkte und vieles mehr.

Neben diesen Print- und Onlineinformationen ist vielleicht auch ein direkter Kontakt zu unseren Mitarbeitern gewünscht und hilfreich. Nutzen Sie daher gerne die Möglichkeit mit den Jamestown-Mitarbeitern ins Gespräch zu kommen und Fragen zu Ihrer Beteiligung, zu Bestandsfonds, zu unserem aktuellen Fondsangebot, zu den USA als Investitionsland oder andere Anliegen rund um Jamestown direkt zu platzieren. Sie können sich spontan telefonisch melden oder einen Termin vereinbaren.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Mit freundlichen Grüßen  
Ihr Jamestown-Team

Tel. 0221 3098-111



Vereinbaren Sie mit uns ein Gespräch: QR-Code scannen oder Link besuchen: <https://www.etermin.net/Jamestown>



Andre Steinkaemper  
0221 3098-166



Daniel Siekmann  
0221 3098-176



Petra Queins  
0221 3098-124



Sabine Heil  
0221 3098-118



Martin Jonas  
0221 3098-126



Jannik Möller  
0221 3098-145