

Herrn
Mark Mustermann
Mustergasse 25
99999 Musterhausen

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

Kundennummer: 099999

03.12.2024

Jamestown 29 L.P. & Co. geschlossene Investment KG Gesellschafterinformation

Sehr geehrter Herr Mustermann

mit dieser Gesellschafterinformation möchten wir Sie kurz über den Stand des Fonds Jamestown 29 informieren.

Die durchschnittliche Vermietungsquote des Fonds konnte – trotz der herausfordernden Marktlage – nahezu konstant gehalten werden. Der durchschnittliche Vermietungsstand lag zum 30.09.2024 bei 86%.

Wie in der letzten Gesellschafterinformation vom 13.03.2024 ausführlich erläutert, konnte

Jamestown für das Geschäftshaus Rialto mit der finanzierenden Bank eine Ablösung des ursprünglichen Darlehens mit einem Abschlag von 23% vereinbaren. Die Bank verzichtete auf den Restbetrag, wovon der Fonds profitiert. Seit der letzten Gesellschafterinformation sind die Fremdfinanzierungen für drei weitere Fondsobjekte ausgelaufen. Erfreulicherweise konnten die Bankdarlehen für die beiden Shoppingcenter Polo Club Shops und Village Commons in Südfllorida planmäßig verlängert werden. Im August 2024 ist das Darlehen für das Mietwohngebäude 88 Leonard Street in New York ausgelaufen. Jamestown steht im Austausch mit der finanzierenden Bank und prüft verschiedene Refinanzierungsmöglichkeiten, um für den Fonds das beste Ergebnis zu erzielen. Aufgrund der Höhe und Komplexität der Finanzierung dauern die Gespräche noch an. Dies ist im aktuellen Marktumfeld nicht ungewöhnlich. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der weiterhin vorsichtigen und restriktiven Kreditvergabe der Banken die derzeitige Darlehenssumme von \$ 123,4 Mio. nicht in voller Höhe refinanziert werden kann und eine Teilrückzahlung erforderlich wird. Der Ausgang ist derzeit noch offen, aber Jamestown ist optimistisch, eine neue Finanzierung abschließen zu können.

Der Inhalt in Kürze

Vermietungsquote mit 86% nahezu unverändert

Fortschritte bei den Anschlussfinanzierungen

Insbesondere Büromarkt bleibt herausfordernd

Seit April 2024 ist die Inflation in den USA kontinuierlich zurückgegangen, zuletzt lag sie im Oktober 2024 bei 2,6% nach 2,4% im September und damit nahe der Zielmarke von 2,0%. Die amerikanische Zentralbank hat in ihren letzten beiden Sitzungen im September und November 2024 die Spanne der Leitzinsen daher um insgesamt 0,75 Prozentpunkte auf 4,5% bis 4,75% gesenkt. Die weitere Zinspolitik wird maßgeblich von der weiteren Entwicklung der US-Wirtschaft und Inflation abhängen. Marktteilnehmer gehen aber von weiteren moderaten 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. Erfreulich ist die wieder steigende Mietnachfrage nach qualitativ hochwertigen Büroimmobilien. Im Einzelhandelssegment sieht die Situation insgesamt 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. Da sich Nahversorgungszentren in den vergangenen Jahren als sehr krisenresistent und wertbeständig erwiesen haben, besteht auch eine erhöhte Nachfrage von Seiten institutioneller Investoren nach diesen Objekten. Dies gilt insbesondere für erstklassige und etablierte Shoppingcenter, die im Markt sehr gut positioniert sind. Die beiden Shoppingcenter im Portfolio von Jamestown 29, Polo Club Shops und Village Commons, haben aufgrund der erfolgreich abgeschlossenen Umsetzung der Investitionsstrategie einen sehr hohen Vermietungsstand und sind ausgezeichnet im jeweiligen Einzugsgebiet positioniert. Jamestown geht davon aus, dass sich aufgrund der aktuellen Nachfragesituation attraktive Preise für die qualitativ hochwertigen Shoppingcenter erzielen lassen und prüft den Verkauf der Objekte. Zu diesem Zweck hat Jamestown einen Vermarktungsprozess mit einem Makler eingeleitet.

Aufgrund der herausfordernden Lage hatte Jamestown die prognostizierte Fondslaufzeit bis Ende 2028 verlängert. Diese sollte dem US-Immobilienmarkt ausreichend Zeit zur Entspannung geben. Jamestown ist weiterhin von der Qualität des Immobilienportfolios von Jamestown 29 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):

Büroobjekt America's Square in Washington, D.C. (Anteil: 36%)

Der Vermietungsstand des Büroobjekts America's Square liegt zum 30.09.2024 bei 78% (März 2024: 76%). Der größte Mieter, die Rechtsanwaltskanzlei Jones Day, hat im Frühjahr plangemäß drei Stockwerke in einem der beiden Gebäude zurückgegeben. Im Jahr 2024 hat Jamestown fünf neue Mietverträge über insgesamt 5.500 qm neu abgeschlossen (13% der Gesamtfläche). Einer dieser Mietverträge war im ersten Quartal 2024 mit einer Fläche von über 2.500 qm einer der größten Abschlüsse im Gesamtmarkt Washington, D.C. Die Vermietungserfolge unterstreichen den Trend von Mietern hin zu modernen und flexiblen Flächen in Objekten mit sehr guter Gebäudesubstanz und in beliebten Lagen. Zur langfristigen Wahrung der Objektqualität sind daher die Modernisierungsmaßnahmen im Erdgeschoss von hoher Bedeutung. Die Planungen schreiten voran und es wurden erste Angebote von Dienstleistern eingeholt. Die Arbeiten sollen 2025 umgesetzt werden. An dem Büroobjekt America's Square ist Jamestown 29 mit einem Anteil von 47% beteiligt.

Mietwohngebäude 88 Leonard Street in New York City (Anteil: 33%)

Beim Mietwohngebäude 88 Leonard Street beträgt der Vermietungsstand zum 30.09.2024 unverändert 97%. Zuletzt konnten aufgrund der bestehenden Mietpreisregulierung bei Vertragsverlängerungen Mietsteigerungen von rund 5% durchgesetzt werden. Bei Neuabschlüssen, bei denen die Regulierung nicht greift, konnten hingegen mehr als 15% erzielt werden. Aufgrund der Mietpreisregulierung ist die Quote der Vertragsverlängerungen derzeit mit über 78% überdurchschnittlich hoch und der Fonds kann somit von den Mietsteigerungen nur eingeschränkt profitieren. Normalerweise liegt diese Quote eher bei 60%. Die Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss wurde in kleinere Einheiten unterteilt, um eine breitere Zielgruppe anzusprechen. Mit einem ersten Einzelhändler konnte ein Mietvertrag über 10 Jahre für eine Teilfläche von rund 140 qm abgeschlossen werden. Die Fläche wird aktuell ausgebaut. Für eine weitere Fläche von 131 qm laufen konkrete Gespräche mit einem Mietinteressenten. Die restlichen rund 291 qm werden derzeit zusammen mit den anderen Einheiten renoviert, um die Vermietungschancen und Einzugsgeschwindigkeit zu erhöhen.

Zwei Shoppingcenter in Südflorida (Anteil: 16%)

Die Bewirtschaftung der Shoppingcenter Polo Club Shops und Village Commons in Südflorida verläuft weiterhin sehr positiv. Die Investitionsstrategien sind bei beiden Objekten größtenteils abgeschlossen. Wie oben beschrieben, prüft Jamestown daher den Verkauf von mindestens einem der beiden Shoppingcenter.

Der Vermietungsstand des Shoppingcenters Polo Club Shops liegt zum 30.09.2024 unverändert bei 96%. Im Jahr 2024 wurden mehrere neue Mietverträge über rund 550 qm (5% der Gesamtmietfläche) abgeschlossen. Mit einem neuen Mieter steht Jamestown in fortgeschrittenen Gesprächen für eine Mietfläche von rund 110 qm. Von Januar bis Oktober 2024 haben rund 1,5 Mio. Besucher das Shoppingcenter besucht – und damit rund 6% mehr als im Vorjahrszeitraum. Das Bankdarlehen wurde wie geplant um ein Jahr bis September 2025 verlängert.

Der Vermietungsstand des Shoppingcenters Village Commons liegt zum 30.09.2024 bei 94% (März 2024: 96%). Im Jahr 2024 wurden zwei neue Mietverträge über zusammen rund 570 qm (4% der Gesamtfläche) abgeschlossen und drei Mietverträge über insgesamt rund 1.500 qm (10% der Gesamtfläche) verlängert. Es besteht Interesse von einem Dienstleister aus dem Gesundheitssektor an einer Mietfläche von rund 330 qm (2% der Gesamtfläche). Von Januar bis Oktober 2024 kamen rund 2,6 Mio. Besucher, das sind rund 8% mehr als im Vorjahrszeitraum. Im August 2024 wurde das

Bankdarlehen wie geplant um ein Jahr verlängert. Anschließend kann es erneut um ein weiteres Jahr, bis spätestens 2026, verlängert werden.

Zwei Büroobjekte im Großraum San Francisco (Anteil: 15%)

Der Vermietungsstand des Geschäftshauses Rialto liegt zum 30.09.2024 unverändert bei 62%. Die Nachfrage nach Büroflächen in San Francisco und damit auch in diesem Teilmarkt ist in den vergangenen Wochen gestiegen. Jamestown versucht durch aktive Vermietungsmaßnahmen Büromieter für die beiden freien Büroetagen zu gewinnen. Beide Flächen sind ausgebaut und eine Etage darüber hinaus möbliert. Für solche Mietflächen besteht eine höhere Nachfrage, weil interessierte Unternehmen vergleichsweise schnell einziehen können. Darüber hinaus werden Gemeinschaftsflächen und Serviceangebote für die Mieter im Objekt optimiert. Beispiele hierfür sind die zusätzlichen Ladestellen für E-Bikes im Abstellraum für Fahrräder oder die geplante barrierefreie Gestaltung der kleinen Dachterrasse in der leerstehenden zweiten Etage. Im Erdgeschoss konnte der Mietvertrag für eine der beiden kleineren Restaurantflächen mit ca. 120 qm (weniger als 1% der Gesamtfläche) um vier Jahre verlängert werden. Jamestown konnte die Verlängerung nur zu einem deutlich geringeren Mietpreis erzielen, um Leerstandzeiten und Kosten für den Flächenausbau zu vermeiden. Wie in der letzten Gesellschafterinformation berichtet, hält Jamestown 29 seit Februar 2024 100% der Anteile an dem Geschäftshaus Rialto.

Im Bürokomplex Larkspur beträgt der Vermietungsstand zum 30.09.2024 89% (März 2024: 95%). Im Jahr 2024 wurden bisher Mietverträge über rund 6.500 qm (35% der Gesamtfläche) verlängert oder neu abgeschlossen. Bei dem Großteil der Abschlüsse handelt es sich um Verlängerungen. Für Neuverträge sind höhere Ausbaukosten erforderlich, der Mietpreis konnte jedoch gehalten werden. Mit dem größten Mieter, Epic Games, (23% der Gesamtfläche) konnte Jamestown den Mietvertrag vorzeitig bis Ende 2029 für zwei Drittel seiner Mietfläche verlängern. Für die restlichen Flächen läuft der Mietvertrag Ende 2025 bzw. Ende 2026, dem bisherigen Laufzeitende, aus. An dem Bürokomplex Larkspur ist Jamestown 29 mit einem Anteil von 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 29 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 29 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Seit Anfang 2024 wurden insgesamt \$ 680.000 in einer Bandbreite von 26% bis 60% 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 ausführliche Gesellschafterinformation erhalten Sie voraussichtlich im ersten Quartal 2025.

Mit freundlichen Grüßen
Jamestown US-Immobilien GmbH


Fabian Spindler


Jan Kuhn