

Herr  
Mark Mustermann  
Mustergasse 25  
99999 Musterhausen

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

**Kundennummer:** 099999

11.09.2025

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

Sehr geehrter Herr Mustermann,

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

Im April 2025 hat die US-Regierung ein Maßnahmenpaket mit weitreichenden Zöllen angekündigt. Zwar konnten inzwischen erste Einigungen mit Handelspartnern erzielt werden, doch Höhe, Umfang und konkrete Ausgestaltung der Zölle sind in vielen Fällen nach wie vor in Bewegung. Zudem hat ein US-Berufungsgericht entschieden, dass ein Großteil der verhängten Zölle verfassungswidrig ist. Wie es weitergeht, ist offen und wird sich wohl Mitte Oktober durch den Obersten Gerichtshof entscheiden. Welche Auswirkungen diese Zollpolitik auf die wirtschaftliche Entwicklung der USA – insbesondere auf Inflation, Arbeitsmarkt, Kapitalmarkt und den US-Immobilienmarkt – tatsächlich haben wird, ist derzeit nicht verlässlich abzuschätzen. Gerade in einem von Unsicherheiten geprägten Marktumfeld ist es entscheidend, mit kaufmännischer Vorsicht und Weitblick zu agieren, um die Handlungsfähigkeit des Fonds jederzeit sicherzustellen – stets im Interesse der Anleger, am Ende der Laufzeit das bestmögliche Ergebnis zu erzielen.

### **Was bedeutet das für den Fonds?**

Anfang 2025 und bei Erscheinen der letzten Gesellschafterinformation vom 21.02.2025 wiesen noch viele Signale auf eine zügige Erholung des US-Immobilienmarktes hin. Zudem hat Jamestown im laufenden Jahr 2025 bereits eine Vielzahl an Vermietungserfolgen erzielen können (Details siehe Objektbeschreibungen). Aufgrund der oben beschriebenen politischen Situation ist jedoch eine Neubewertung der Auswirkungen auf den Fonds erforderlich. Nicht zuletzt, weil die vergangenen Jahre von außer -

### **Der Inhalt in Kürze**

US-Zollpolitik und ein dynamisches Marktumfeld erfordern erhöhte kaufmännische Vorsicht

Fokus weiterhin auf Liquiditätsmanagement und Maximierung der Gesamtrückflüsse, an letzter Prognose hierzu wird aktuell festgehalten

Ausschüttungen für 2025 und voraussichtlich auch 2026 verbleiben zum Erhalt der Handlungsfähigkeit im Fonds

gewöhnlichen, lang anhaltenden Krisensituationen geprägt waren: Die Pandemie, die darauffolgende hohe Inflation sowie das rasant gestiegene Zinsniveau haben das Portfolio von Jamestown 31 spürbar belastet, sodass aus den Fondsobjekten in den nächsten Jahren geringere Überschüsse zu erwarten sind, als bei Ankauf prognostiziert. Einzelne Mieter sind bereits an Jamestown herantreten und haben sich aufgrund der möglichen zusätzlichen Belastungen durch Zölle nach möglichen Mietentlastungen erkundigt. Eine Reihe von Mietinteressenten haben Umzugs- oder Expansionspläne erstmal zurückgestellt. Die Prognose der erwarteten jährlichen Barüberschüsse aus den Immobilien ist daher mit größerer Unsicherheit verbunden.

Daher hat sich Jamestown nach intensiver Abwägung der Handlungsalternativen dazu entschlossen, die Ausschüttungen für die Jahre 2025 und voraussichtlich auch 2026 auszusetzen. Diese Entscheidung ist Jamestown nicht leichtgefallen. Sie dient jedoch dem langfristigen Schutz der Anlegerinteressen. Durch den Verbleib der Liquidität im Fonds wird die Handlungsfähigkeit gestärkt und Spielraum gesichert, um Chancen in einem sehr dynamischen Marktumfeld wahrnehmen zu können.

Jamestown bleibt seiner langfristigen Anlagestrategie verpflichtet. Ziel ist es, die Fondsobjekte weiter so zu entwickeln, dass sie später bestmöglich verkauft werden können, um die Gesamtrückflüsse an die Anleger zu maximieren. Dabei engagiert sich Jamestown auch finanziell in hohem Maße zu Gunsten der Anleger. Zur Erinnerung: Bei dem Objekt Levi's Plaza hatte Jamestown nach langen und zähen Verhandlungen erreicht, dass die bisherigen Kreditgeber das Darlehen für \$ 340 Mio., also mit einem Abschlag von rund 27%, an ein mit Jamestown verbundenes Unternehmen sowie einen der bisherigen Kreditgeber übertragen haben. Das finanzielle Engagement von Jamestown beträgt dabei rund \$306 Mio., also knapp 90% der neuen Darlehenshöhe.

Gemäß der Jamestown 31 Fondsprognose vom 21.02.2025 ergeben sich rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 120% (in einer Bandbreite von 113% bis 129%), bezogen auf das investierte Eigenkapital vor Steuern und ohne Ausgabeaufschlag. Jamestown hält zum aktuellen Zeitpunkt an den prognostizierten Gesamtrückflüssen fest, die den Stand der Anfang des Jahres getroffenen Annahmen widerspiegeln. Die Aussetzung der jährlichen Ausschüttungen hat in dieser Prognose keine Auswirkungen auf die Gesamtrückflüsse, sondern verschiebt lediglich die Zahlungsströme. Am Ende der Fondslaufzeit wird die verbliebene Liquidität gemeinsam mit den Verkaufsrückflüssen ausgeschüttet. Jamestown wird die weitere wirtschaftliche Entwicklung in den USA über die nächsten Monate beobachten. Die Fondsprognose wird wie üblich Anfang 2026 auf Basis der dann aktuellen Informationen aktualisiert.

Trotz der derzeitigen Unsicherheit bleibt Jamestown vorsichtig optimistisch, dass sich der seit Anfang des Jahres positive Trend in der Bewirtschaftung fortsetzt. Ein gutes Beispiel für positive Signale ist San Francisco: Die anhaltende Nachfrage nach Mietflächen durch die KI-Branche trägt weiterhin dazu bei, den Leerstand im Gesamtmarkt zu stabilisieren. Sollte sich der Trend des ersten Halbjahres 2025 fortsetzen, könnte der Gesamtleerstand zum ersten Mal seit 2019 sinken. Gleichzeitig haben in den letzten Monaten zahlreiche Unternehmen die Präsenz ihrer Mitarbeiter im Büro erhöht. Dadurch sind die Straßen von San Francisco wieder deutlich belebter, was die Erholung der Umsätze in Einzelhandel und Gastronomie begünstigt. Die gestiegene Lebensqualität und positivere Wahrnehmung der Stadt tragen zu dieser Entwicklung bei. Dies wirkt sich auch positiv auf die Vermietung des Fondsobjektes Levi's Plaza aus. So konnte das Vermietungsziel für das Jahr 2025 bereits zur Jahresmitte erreicht werden und es gibt weitere Interessenten für verfügbare Flächen.

Die Refinanzierung für das Innovation and Design Building in Boston konnte Ende Juni 2025 erfolgreich abgeschlossen werden. Das Ergebnis entspricht den Erwartungen und erhöht die Planbarkeit für die nächsten Jahre. Das aus Fondssicht sehr gute Ergebnis konnte unter anderem aufgrund der vorhandenen Fondsliquidität für die Teilrückzahlung des Darlehens erzielt werden. Details der Refinanzierung können der Objektbeschreibung entnommen werden.

Wie in der letzten Gesellschafterinformation angekündigt, prüft Jamestown einen Verkauf der Mietwohnanlage Rock Springs Village. Der potenzielle Käufer befindet sich derzeit in der Prüfungsphase. Erfolgt der Verkauf planmäßig bis Jahresende, sollen die Verkaufserlöse in die Fondsliquidität fließen. Zusammen mit den vorhandenen Mitteln stünde dem Fonds damit ein umfangreiches Liquiditätspolster zur Verfügung, das die Nutzung von Chancen im dynamischen Marktumfeld ermöglicht.

Jamestown steht für eine transparente und verlässliche Kommunikation mit den Anlegern. Unser Ansatz beruht auf einer fairen Partnerschaft: Erst wenn die im Prospekt definierten Anlageziele – eine jährliche Ausschüttung von 4,0% p.a. über die Haltedauer sowie 110% aus dem Verkauf – für den Anleger vollständig erreicht wurden, partizipiert Jamestown anteilig an den darüber hinausgehenden Gewinnen. Durch diese erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung und Interessensgleichheit zwischen Anleger und Initiator hat Jamestown allen Anreiz, sich für ein bestmögliches Ergebnis des Fonds einzusetzen.

#### **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 30.06.2025 bei 76% (31.12.2024: 75%). In der letzten Gesellschafterinformation hat Jamestown berichtet, dass Ende 2024 der erste Mietvertrag mit einem Unternehmen aus der KI-Branche abgeschlossen wurde. Bereits im April 2025 hat dieser Mieter eine mit 1.800 qm (2,1% der Gesamtmietfläche) mehr als viermal so große Fläche angemietet und sich so auf dem Campus erweitert. Darüber hinaus wurden im Jahr 2025 bisher zwei weitere Mietverträge über zusammen 1.800 qm Fläche verlängert. Mit vier weiteren Unternehmen steht Jamestown in fortgeschrittenen Gesprächen zur Anmietung von rund 6.900 qm Fläche (8% der Gesamtmietfläche). Aktuell baut der größte Mieter, Levi Strauss & Co., seine Flächen im Erdgeschoss auf eigene Kosten aus und erweitert sie um Verkaufsflächen, die auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein werden. 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 30.06.2025 bei 91% (31.12.2024: 89%). Mit zwei bestehenden Labormietern konnte Jamestown den Mietvertrag verlängern. Ein Pharmaproduzent hat weitere 1.500 qm Laborfläche für zehn Jahre angemietet. Der vereinbarte Mietpreis liegt rund 12% über dem Budget und die vermietetseitigen Ausbaukosten sind geringer als erwartet. Gleichzeitig wurde der Mietvertrag der bestehenden Fläche von rund 1.800 qm bis zum gleichen Zeitpunkt verlängert (zusammen 2,6% der Gesamtmietfläche). Mit einem Hersteller von Haarpflegeprodukten wurde der Mietvertrag um fünf Jahre verlängert. Der Mieter zieht in eine kleinere Fläche von zukünftig 1.700 qm (1,4% der Gesamtmietfläche), zahlt dafür aber eine rund 30% höhere Miete pro Quadratmeter. Darüber hinaus steht Jamestown bereits in

fortgeschrittenen Verhandlungen mit den beiden größten Büromietern über zusammen 11.800 qm Fläche (9% der Gesamtmietfläche) und zwölf kleineren Mietern über insgesamt mehr als 3.800 qm Ausstellungsfläche (3% der Gesamtmietfläche), deren Mietverträge alle 2026 auslaufen. Jamestown geht davon aus, mit den Mietern Vertragsverlängerungen erzielen zu können, teilweise ist aber mit Flächenreduzierungen zu rechnen.

Das bestehende Darlehen in Höhe von \$ 587,4 Mio. war im März 2025 ausgelaufen und konnte im Juni 2025 mit der finanzierenden Bank bis 27.12.2027 verlängert werden. Das neue Darlehen kann einmalig um sechs Monate verlängert werden und ist mit maximal 6,6% p.a. verzinst. Wie in der letzten Gesellschafterinformation vom 21.02.2025 erwartet, war für den Abschluss des neuen Darlehens eine Teilrückzahlung erforderlich, die mit rund \$ 36,1 Mio. etwas geringer ausfiel als angenommen. Der von Jamestown 31 zu übernehmende Anteil lag inklusive Nebenkosten gemäß der Minderheitsbeteiligung bei rund \$ 12,7 Mio. und wurde aus der Fondsliquidität geleistet. Die bisher verfügbaren zusätzlichen Darlehensmittel für weitere Investitionen stehen nicht mehr zur Verfügung. Das bedeutet, dass der Fonds und die Joint-Venture Partner für die zukünftigen Investitionen in das Objekt die nötige Liquidität selbst aufbringen müssen. 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 30.06.2025 bei 97% (31.12.2024: 96%). Im Jahr 2025 wurden bisher Mietsteigerungen von über 3% p.a. für Anschluss- und Neuvermietungen erzielt. Zuletzt wurden keine mietfreien Zeiten mehr angeboten.

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

Der Vermietungsstand im Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District in Atlanta, Georgia, zum 30.06.2025 beträgt 87% (31.12.2024: 84%). Seit Januar 2025 wurden elf Mietverträge mit einer Gesamtfläche von rund 3.300 qm (9,5% der Gesamtmietfläche) verlängert oder neu abgeschlossen. Jamestown führt aktuell Gespräche mit sieben Interessenten für zusammen rund 2.000 qm Fläche (5,8% der Gesamtmietfläche), die bisher nicht am Standort vertreten sind. 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 30.06.2025 unverändert zu 87% vermietet. Jamestown konnte den bestehenden Mietvertrag mit einem Einzelhändler im Erdgeschoss über 1.100 qm (rund 3,4% der Gesamtmietfläche) vorzeitig um fünf Jahre verlängern. Aufgrund der aktuell geringen Nachfrage im Teilmarkt konnte der Mietvertrag nur mit einer rund 19% geringeren Miete als budgetiert abgeschlossen werden. Vorteilhaft ist, dass für die Verlängerung keine Ausbaurkosten seitens des Vermieters anfallen, was die geringeren Mieteinnahmen zum Teil kompensiert. Im Frühjahr 2026 läuft ein Mietvertrag mit einem Büromieter über weitere 1.100 qm aus. Jamestown führt bereits Gespräche mit dem Mieter über eine langfristige Verlängerung. 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 30.06.2025 weiterhin zu 86% vermietet. Die Nachfrage nach der verfügbaren Fläche mit Außenterrasse in dem größten der drei Gebäude war zuletzt verhalten und eine Neuvermietung wird aktuell nicht mehr in diesem Jahr erwartet. Die Gespräche mit einem der Mieter, einem Architekturbüro, zur Verlängerung des Mietvertrages über 2.800 qm Fläche (16,8% der Gesamtmietfläche) wurden erfolgreich abgeschlossen. Der neue Mietvertrag läuft bis Oktober 2032 und die Konditionen liegen über dem Budget.

### **Bürokomplex Garco Mill (Anteil: 5%)**

Der Bürokomplex Garco Mill in North Charleston, South Carolina, ist zum 30.06.2025 weiterhin vollvermietet. Mit zwei Mietern über zusammen rund 450 qm Fläche (2,1% der Gesamtmietfläche) konnten die auslaufenden Mietverträge vorzeitig um zwei bzw. fünf Jahre verlängert werden. Im März 2026 läuft das Darlehen über \$ 45,0 Mio. aus. Erste Gespräche zur Refinanzierung laufen bereits. 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 30.06.2025 zu 94% vermietet (31.12.2024: 95%). Für die größte Einzelhandelsfläche von rund 600 qm Fläche (5% der Gesamtmietfläche) werden weiterhin Gespräche mit Interessenten geführt. Die Verlängerung des im August 2025 ausgelaufenen Darlehens über derzeit \$ 35,1 Mio. verzögert sich. Jamestown geht davon aus, dieses mit der finanzierenden Bank in den nächsten Wochen in gleicher Höhe abschließen zu können. An der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 70% beteiligt.

### **Beschlussfassung**

Gerne informieren wir Sie darüber, dass den Beschlussfassungen gemäß unserem Schreiben vom 16.06.2025 zugestimmt wurde. Somit gilt der Jahresabschluss zum 31.12.2024 als festgestellt und die Entlastung der Komplementärin der Jamestown 31 als erteilt.

### **Zweitmarkt**

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an Jamestown 31 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Seit Anfang 2025 wurden insgesamt 1.756.666 Anteile des Fonds in einer Bandbreite von rund 50% 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](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 2026.

Mit freundlichen Grüßen

Jamestown US-Immobilien GmbH



Fabian Spindler



Jan Kuhn