

Jamestown US-Immobilien GmbH · Gereonstraße 43-65 · 50670 Köln

Herr
Mark Mustermann
Mustergasse 25
99999 Musterstadt

Anlegerbetreuung
T 0221 3098-244

Kundennummer: 099999

11.09.2025

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

Gesellschafterinformation

Sehr geehrter Herr Mustermann,

mit dieser Gesellschafterinformation möchten wir Sie turnusgemäß über den Stand des Fonds Jamestown 30 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-Immobilien-sektor – 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 Gesamtergebnis 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. Aufgrund der oben beschriebenen politischen Situation ist jedoch eine Neubewertung der Auswirkungen auf den Fonds erforderlich. Nicht zuletzt, weil die vergangenen Jahre von außergewöhnlichen, lang anhaltenden Krisensituation

Der Inhalt in Kürze

US-Zollpolitik und ein dynamisches Marktumfeld erfordern erhöhte kaufmännische Vorsicht

Fokus weiterhin auf Liquiditätsmanagement und Maximierung der Gesamtrückflüsse

Teilweise Kapitalrückzahlung an Anleger für 2026 in Prüfung

Weitere jährliche Ausschüttungen bis zum Ende der Laufzeit nicht mehr prognostiziert

geprägt waren: Die Pandemie, die darauffolgende hohe Inflation sowie das rasant gestiegene Zinsniveau haben das Portfolio von Jamestown 30 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 herangetreten und haben sich aufgrund der möglichen zusätzlichen Belastung 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.

In der Gesellschafterinformation vom 21.02.2025 hat Jamestown angekündigt, die Ausschüttung für 2024 zunächst zurückzustellen und mit Zufluss der geplanten zusätzlichen Fremdmittel die Nachholung einer Ausschüttung zu prüfen. Die Darlehensverträge für die Shoppingcenter Country Club Plaza und Parkaire Landing sind noch nicht final abgeschlossen. Jamestown geht aber davon aus, dass dies in den nächsten Wochen der Fall sein wird. Aufgrund des aktuellen Marktumfelds stellt Jamestown die Entscheidung über die Verwendung der Mittel nochmals zurück und wird im Rahmen der Aktualisierung der Fondsprognose Anfang 2026 prüfen, ob sich aus den Finanzierungserlösen Liquiditätsüberschüsse ergeben. Sollte dies der Fall sein, kann diese überschüssige Liquidität – soweit sie nicht mehr für die Bewirtschaftung der Objekte benötigt wird – für eine Kapitalrückzahlung an die Anleger verwendet werden. Jamestown wird die Anleger im nächsten Schreiben hierüber informieren.

Gleichzeitig hat sich Jamestown nach intensiver Abwägung der Handlungsalternativen dazu entschlossen, darüber hinaus bis zur unterstellten Fondslaufzeit Ende 2027 keine weiteren prospektgemäßen jährlichen Ausschüttungen mehr zu prognostizieren. Diese Entscheidung ist Jamestown nicht leichtgefallen. Sie dient jedoch dem langfristigen Schutz der Anlegerinteressen. Durch den Verbleib notwendiger Liquidität im Fonds stärkt Jamestown die Handlungsfähigkeit und sichert Spielraum, 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. Gemäß der Jamestown 30 Fondsprognose vom 21.02.2025 ergeben sich rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 88% (in einer Bandbreite von 82% bis 95%), bezogen auf das ursprünglich 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. 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 verfügbaren Informationen aktualisiert.

Trotz der derzeitigen Unsicherheit bleibt Jamestown vorsichtig optimistisch, dass sich der seit Anfang des Jahres positive Trend in der Bewirtschaftung fortsetzen wird. Die vier Shoppingcenter im Portfolio entwickeln sich weiterhin sehr gut. Nach mehrjährigen Verhandlungen konnte im Juli 2025 der Ankauf des Kroger-Supermarktes erfolgreich abgeschlossen werden. Der Supermarkt soll nun – nach langfristiger Rückanmietung durch den Betreiber – im laufenden Betrieb erweitert werden. Parallel prüft

Jamestown den Ankauf eines kleineren angrenzenden Objektes, um den Gesamtkomplex noch besser positionieren und weiteres Wertsteigerungspotenzial heben zu können. Die Vorbereitungen für den Neubau des Publix-Supermarktes beim Objekt Country Club Plaza sind im Zeit- und Kostenplan und die Baumaßnahmen sollen Anfang 2026 beginnen.

Jamestown steht für eine transparente und verlässliche Kommunikation mit den Anlegern. Unser Ansatz beruht auf einer fairen Partnerschaft. Jamestown hat während der Investitionsphase in vollem Umfang auf die einmalige Ankauksgebühr verzichtet. Zusätzlich verzichtet Jamestown seit 2019 auf knapp die Hälfte der jährlichen Gebühren für das Asset Management und das Fondsmanagement. Erst wenn die im Prospekt definierten Anlageziele – eine jährliche Ausschüttung von 4,0% p.a. über die Halbedauer sowie 110% aus dem Verkauf – für den Anleger vollständig erreicht wurden, können die nicht gezahlten Gebühren nachgeholt werden. Erst bei darüber hinausgehenden Gewinnen partizipiert Jamestown mit seiner Erfolgsbeteiligung. 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: %-Anteil am Fondseigenkapital):

Shoppingcenter Portfolio (Anteil: 48%)

Der durchschnittliche Vermietungsstand der vier Shoppingcenter liegt zum 30.06.2025 bei rund 91% (Dezember 2024: 93%). In den vergangenen Monaten konnten eine Reihe von Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen erzielt und somit die Vermietungsquote weiterhin auf einem hohen Niveau gehalten werden.

Der Vertrag über den Verkauf und Rückmietung des Supermarktes mit Kroger bei dem Shoppingcenter Parkaire Landing konnte nach intensiven und langen Verhandlungen erfolgreich zu den zuletzt budgetierten Konditionen abgeschlossen werden. Der Vertrag sieht zusätzlich die Erweiterung der Verkaufsfläche um rund 2.400 qm sowie die Errichtung einer Tankstelle auf dem Gelände des Shoppingcenters vor. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt Kroger selbst. Durch die Transaktion lässt sich bei einem Verkauf ein höherer Multiplikator und damit Verkaufspreis erzielen, da das Gebäude des Hauptmieters Kroger samt langfristiger Mieteinnahmen sich nun vollständig im Eigentum des Fonds befindet. Mit dem Abschluss der Transaktion ist geplant, die derzeitige Kreditlinie in Höhe von \$ 15,0 Mio. durch eine langfristige Finanzierung in Höhe von mindestens rund \$ 35,0 Mio. abzulösen.

Jamestown prüft derzeit den möglichen Ankauf eines angrenzenden und bislang nicht zum Shoppingcenter gehörenden kleinen Objekts. Die rund 3.700 qm große Einzelhandelsfläche bietet aus Sicht des Fonds ein kurzfristiges Wertsteigerungspotential. Die Erweiterung des Shoppingcenters sollte sich ebenfalls positiv auf die Gesamtrückflüsse des Objekts auswirken. Die Kosten für den Ankauf und die Umsetzung der Investitionsstrategie sollen vollständig aus Fremdmitteln finanziert werden.

Nachdem der zweitgrößte Mieter des Shoppingcenter Country Club Plaza Anfang des Jahres ein Insolvenzverfahren eröffnet hat, ist dieser im März aus den Flächen ausgezogen. Die rund 1.140 qm (12% der Gesamtfläche) sollen zum Zwecke einer schnelleren Neuvermietung in drei Flächen aufgeteilt werden. Eine der Flächen wird von einem bestehenden Mieter zur Erweiterung seiner bisher genutzten Verkaufsfläche angemietet. Bei den beiden weiteren Flächen geht Jamestown von einer zeitnahen

Vermietung sowie einer deutlichen Steigerung der Miete aus. Für den geplanten Neubau des Publix Supermarkts laufen die Genehmigungsverfahren. Der Baubeginn ist weiterhin für Anfang 2026 mit einer Bauzeit von rund 15 Monaten vorgesehen. Jamestown befindet sich in fortgeschrittenen Verhandlungen zur Finanzierung des Objektes und erwartet den kurzfristigen Abschluss des Vertrages, mit dem Jamestown 30 rund \$ 20,0 Mio. an anfänglichen Finanzierungserlösen zufließen werden. Darüber hinaus können weitere Mittel für die Finanzierung des Supermarktneubaus und zusätzlicher Vermietungsmaßnahmen von bis zu \$ 13,4 Mio. abgerufen werden.

Beim Shoppingcenter Sandy Springs prüft Jamestown derzeit die Vermietung von drei zusammenhängenden leerstehenden Flächen von rund 2.900 qm (9% der Gesamtfläche) an einen Anbieter für ein gehobenes Fitnesskonzept. Durch eine langfristige Vermietung dieser Flächen erwartet Jamestown einen zusätzlich positiven Effekt auf die Entwicklung der Besucherzahlen.

Die Bewirtschaftung des Shoppingcenter Doral Commons verläuft weiterhin sehr positiv. Der zweitgrößte Mieter im Objekt, ein internationaler Einzelhändler für Bekleidung, hat die Option zur Verlängerung seines Mietvertrags um weitere fünf Jahre ausgeübt. Darüber hinaus konnten in 2025 zusätzlich Mietverträge über mehr als 7% der Gesamtmietfläche zu den budgetierten oder darüberliegenden Konditionen neu abgeschlossen oder verlängert werden. Die Eröffnung von Lucca Italian, einem Restaurant mit gehobener italienischer Küche, ist für das dritte Quartal 2025 vorgesehen. Der Betreiber führt in Doral Commons bereits ein sehr beliebtes asiatisches Restaurant.

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

Die Vermietungsquote des Mietwohngebäudes The Ellington liegt zum 30.06.2025 bei 90% (Dezember 2024: 94%). In Folge des massiven Stellenabbaus im öffentlichen Sektor unter der aktuellen Administration geht Jamestown von einem etwas geringeren als zuletzt prognostizierten Mietwachstum aus. Jamestown hat eine innovative Filterungsanlage für die Trinkwasserversorgung im Objekt installiert. Die Wasserqualität in Washington, D.C., stand in der Vergangenheit aufgrund von nachgewiesenen Verunreinigungen bereits öfters öffentlich in der Kritik. Für die Vermietung der Einzelhandelsflächen befindet sich Jamestown derzeit in Gesprächen mit mehreren Interessenten. Bei einem der Interessenten handelt es sich um ein lokales und auf nachhaltige Lebensmittel ausgerichtetes Einzelhandelskonzept, wovon auch die Bewohner im Haus stark profitieren würden. Im Dezember steht die Refinanzierung des Darlehens in Höhe von \$ 56,6 Mio. an. Nach den ersten Gesprächen mit der finanzierenden Bank geht Jamestown von einer Refinanzierung in vollständiger Höhe aus.

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

Der Vermietungsstand zum 30.06.2025 liegt unverändert bei rund 22%. Die Verhandlungen über den möglichen Verkauf des größten und derzeit vollständig leerstehenden Gebäudes an eine Universität sind ins Stocken geraten. Die wesentlichen Gründe hierfür liegen in den massiv gekürzten staatlichen Mitteln für Bildungseinrichtungen sowie in erschwerten Aufenthaltsbedingungen für ausländische Studierende. Jamestown steht in einem engen Austausch mit der Universität und prüft verschiedene

Alternativen. Eine dieser Alternativen umfasst die Vermietung des Gebäudes an die Universität mit einer einhergehenden Kaufoption zu einem späteren Zeitpunkt. Weiterhin besteht in diesem Teilmarkt keine Nachfrage nach klassischen, großen zusammenhängenden Büroflächen.

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

Das Büro- und Geschäftsgebäude ist zum 30.06.2025 unverändert zu 100% vermietet. Bis 2029 laufen keine größeren Büromietverträge aus. Für zwei kleinere Einzelhandelsflächen (1% der Gesamtfläche) laufen bereits Gespräche für eine vorzeitige Verlängerung um jeweils fünf Jahre zu budgetierten Konditionen. 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 16.06.2025 zugestimmt wurde. Somit gilt der Jahresabschluss zum 31.12.2024 als festgestellt, die Entlastung der Komplementärin der Jamestown 30 als erteilt.

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 2025 insgesamt \$ 1.541.000 in einer Bandbreite von 28% bis 32% 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 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