

Herrn
Markus Muster
Musterstraße
99999 Musterstadt

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

Kundennummer: 999999

30.06.2023

Jamestown 30 L.P. & Co. geschlossene Investment KG Gesellschafterinformation/Jahresbericht 2022

Sehr geehrter Herr Muster,

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

Die Bewirtschaftung der Investitionsobjekte stellt im aktuellen Marktumfeld weiterhin eine Herausforderung dar. Der durchschnittliche Vermietungsstand des Fonds liegt derzeit bei 90%. Nach dem bereits angekündigten Mietvertragsende der Bank of America Ende Juli 2023 im Büroobjekt Clayton, ändert sich dieser auf 70%. Die Vermietungssituation bei diesem Fondsobjekt wird bei der Objektbeschreibung auf Seite 3 genauer erläutert. Die prospektgemäße Ausschüttung für 2022 wurde zum 30.04.2023 an die Anleger ausgezahlt.

Jamestown hat in der letzten Gesellschafterinformation vom 23.02.2023 über das herausfordernde Marktumfeld berichtet. Seitdem hat die amerikanische Zentralbank die Leitzinsen weiter erhöht. Zwischen März 2022 und Juni 2023 sind diese von 0,5% auf 5,25% angestiegen. Der US-Immobilienmarkt wurde dadurch stark unter Druck gesetzt und die Verkehrswerte sowie die Mietpreise für Neu- und Anschlussvermietungen sind bei den meisten Immobilien deutlich zurückgegangen. Aufgrund der gesunkenen Verkehrswerte können Banken im Rahmen von Anschlussfinanzierungen bei vielen Objekten nicht mehr das gesamte Darlehen refinanzieren und verlangen von Darlehensnehmern Teilrückzahlungen. Nicht alle Marktteilnehmer werden diese leisten können, wodurch die Zahl der Notverkäufe steigen dürfte. Jamestown geht davon aus, dass sich das in 2022 abgeflaute Transaktionsvolumen am US-Immobilienmarkt im zweiten Halbjahr 2023 wieder erhöhen wird.

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. Darüber hinaus unternehmen wir mit einem erfahrenen Team von Mitarbeitern vor Ort alle Anstrengungen, um die Situation für jedes einzelne Fondsobjekt und die Perspektiven für den Fonds insgesamt zu verbessern.

Der Inhalt in Kürze

Aktuelles Marktumfeld weiterhin herausfordernd

Ausschüttung von 4% p.a. für 2022 wurde am 30.04.2023 ausgezahlt

Entwicklung der Investitionsobjekte (in Klammern: %-Anteil am Fondseigenkapital):

Shoppingcenter Portfolio (Anteil: 48%)

Der durchschnittliche Vermietungsstand der vier Shoppingcenter liegt unverändert bei 95%. Seit der letzten Gesellschafterinformation wurden Mietverträge über insgesamt 4.500 qm (7% der Gesamtfläche) mit bestehenden Mietern verlängert oder neu abgeschlossen. Die Verkaufszahlen der Mieter in den jeweiligen Shoppingcentern entwickeln sich weiterhin positiv. In den letzten Jahren sind in Florida vermehrt Extremwetterereignisse aufgetreten. Aufgrund der hiermit verbundenen Schäden haben Versicherer die Versicherungsprämien für Immobilien erhöht. Dies betrifft auch die beiden Shoppingcenter Country Club Plaza und Doral Commons. Die Kosten für die Versicherungsprämien werden von den Mietern getragen. Allerdings reduzieren die höheren Nebenkosten für die Mieter deren Zahlungsbereitschaft für Mietpreiserhöhungen.

Das Shoppingcenter Parkaire Landing ist nach dem Auslaufen zweier Mietverträge über eine Gesamtfläche von 1.500 qm (10% der Gesamtfläche) zu 87% vermietet. Für eine der beiden Flächen (950 qm bzw. 6% der Gesamtfläche) befindet sich Jamestown mit einem Interessenten in finalen Gesprächen. Auf der von Jamestown hergerichteten Grünfläche des Objekts werden regelmäßig Spiele und sportliche Aktivitäten organisiert. Von diesen Events profitieren die anliegenden Geschäfte und Restaurants durch die zusätzlichen Besucher.

Beim Shoppingcenter Country Club Plaza lagen die Umsätze der beiden Ankermieter, die Supermarktkette Publix und die Drogeriekette CVS, in 2022 über den Erwartungen. Davon profitiert auch der Fonds, da beide Mietverträge eine Umsatzmiete vorsehen. Seit der letzten Gesellschafterinformation wurden drei Mietverträge über insgesamt 520 qm (6% der Gesamtfläche) verlängert. Der Baubeginn des neuen Publix-Supermarktes erfolgt voraussichtlich Anfang 2025. Die Fertigstellung ist nach 15 Monaten vorgesehen.

Beim Shoppingcenter Sandy Springs konnte ein Mietvertrag mit einem Einrichtungshaus über eine Mietfläche von knapp 3.000 qm (9% der Gesamtfläche) zu den budgetierten Konditionen abgeschlossen werden. Der neue Mieter wird die Fläche Anfang 2024 beziehen. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen an dem Dach des Ankermieters, die Supermarktkette Whole Foods, wurden plangemäß im April abgeschlossen. Jamestown wird aufgrund des aktuellen Marktumfelds den umfangreichen Neubau zusätzlicher Einzelhandels- und Büroflächen sowie Wohneinheiten zunächst zurückstellen. Ein kleineres Neubauprojekt befindet sich jedoch in der finalen Planung: Auf einer bisher nicht genutzten Parkplatzfläche sollen zwei Gebäude mit insgesamt rund 900 qm Mietfläche entstehen. Jamestown steht in finalen Mietvertragsverhandlungen mit zwei Restaurantbetreibern, die jeweils eines dieser Objekte beziehen werden. Der Baubeginn erfolgt frühestens im ersten Quartal 2024, die Fertigstellung ist bis Ende 2025 geplant.

Bei dem Shoppingcenter Doral Commons wurden zwei Mietverträge über insgesamt rund 580 qm (5% der Gesamtfläche) zu den budgetierten Konditionen bzw. leicht darunter abgeschlossen. Obwohl die Besucherzahlen im ersten Quartal knapp unter Vorjahresniveau liegen, zählt das Shoppingcenter zu den am meisten besuchten Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis von 20 km. Auf dem Parkplatz des Objekts wurde die vorhandene Beleuchtung durch moderne und energieeffiziente LED-Lampen ersetzt, was zu deutlichen Einsparungen bei den Stromkosten führt.

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

Seitdem die pandemiebedingten Regelungen für den Wohnungsmarkt in Washington, D.C. Anfang 2022 ausgelaufen sind, erholt sich der Vermietungsmarkt stetig. Die Vermietungsquote des Mietwohngebäudes The Ellington liegt aktuell bei 96% (Februar 2023: 95%). Die Umgestaltung der Terrassen konnte wie geplant in 2023 abgeschlossen werden. Eine bislang unvermietete Einzelhandelsfläche von rund 100 qm (1% der Gesamtfläche) wurde erfolgreich zu besseren Konditionen als budgetiert vermietet. Innerhalb der kommenden drei Jahre ist eine umfangreiche Modernisierung der Aufzüge vorgesehen.

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

Jamestown hat in der letzten Gesellschafterinformation über die schwierige Situation des Büroobjekts berichtet. Zur Erinnerung: Die beiden Bürogebäude und die angrenzende Einzelhandels- und Büroimmobilie sind nach Ablauf des Mietvertrages Ende Juli 2023 mit dem größten Mieter, der Bank of America, nur noch zu rund 20% vermietet. Die Flächen wurden vom Mieter bereits geräumt. Die Vermietungssituation des Objekts bleibt weiterhin sehr herausfordernd. Jamestown geht davon aus, dass in absehbarer Zeit keine Nachfrage nach großen, zusammenhängenden Büroflächen in diesem Teilmarkt bestehen wird. Um die Perspektiven des Objekts zu verbessern, hat Jamestown die Wirtschaftlichkeit umfassender Maßnahmen zur Repositionierung – beispielsweise die Umwandlung von Büro- in Wohnflächen – geprüft. Im aktuellen Marktumfeld sind solche Maßnahmen jedoch aus wirtschaftlicher Sicht nicht umsetzbar und müssen zu einem späteren Zeitpunkt erneut geprüft werden. Jamestown prüft auch, ob die Flächen ohne umfangreiche Veränderungen am Gebäude an andere Nutzer vermietet werden können. Die Vertragsverhandlungen mit einem kalifornischen Fitnesskonzept-Anbieter über rund 3.000 qm (5% der Gesamtfläche) sind aufgrund unverhältnismäßiger Umbaukosten zum Erliegen gekommen. Im Gegenzug konnte eine Fläche über 1.500 qm (2% der Gesamtfläche) langfristig neuvermietet werden. Zudem steht Jamestown in Gesprächen über die Verlängerungen mehrerer in 2023 auslaufenden Mietflächen von knapp 800 qm (1% der Gesamtfläche) um jeweils ein weiteres Jahr. Verlängerungen und Neuabschlüsse sind weiterhin nur mit hohen Mietzugeständnissen wie mietfreien Zeiten oder hohen Umbaukosten möglich.

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

Das Büro- und Geschäftsgebäude ist unverändert zu 100% vermietet. Bis 2029 laufen keine größeren Büromietverträge aus. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten an den Aufzügen sind im Gange und werden voraussichtlich bis Anfang 2024 abgeschlossen. Kleinere Arbeiten an der Fassade des Objekts wurden im März dieses Jahres vorgenommen. Der in der letzten Gesellschafterinformation unterstellte Verkauf des Objekts in 2023 wird aufgrund der gegenwärtigen Entwicklung am Immobilienmarkt vorerst nicht weiter verfolgt. An dem Büro- und Geschäftshaus 260 East ist Jamestown 30 mit 47% beteiligt.

Aktueller Jahresbericht

Als Anlage erhalten Sie den geprüften Jahresbericht der Gesellschaft zum 31.12.2022. Der Jahresbericht steht auch auf der Homepage der Jamestown US-Immobilien GmbH (www.jamestown.de) als Download zur Verfügung und wurde im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Beschlussfassung

Die Komplementärin beantragt mit der im Anhang 1 beigefügten Beschlussfassung die Feststellung des Jahresabschlusses und ihre Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 sowie die Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2023. **Sofern Sie den Beschlüssen zustimmen, ist Ihrerseits keine Rückmeldung erforderlich.**

Nettoinventarwert

Jamestown 30 ist gesetzlich verpflichtet, mindestens einmal jährlich den Nettoinventarwert des Fonds zu ermitteln und den Anlegern mitzuteilen. Dieser wird im Rahmen der Jahresabschlussprüfung des Fonds durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Der nach den gesetzlichen Vorschriften des § 101 Abs. 1 Nr. 3 KAGB in Verbindung mit § 168 Abs. 1 KAGB für Jamestown 30 L.P. & Co. geschlossene Investment KG ermittelte Nettoinventarwert zum Stichtag 31.12.2022 beträgt EUR 378.250.066,65.

Da der Fonds in der Währung US-Dollar denominated ist, wurde zudem ein US-Dollar-Nettoinventarwert für Jamestown 30 ermittelt und der Nettoinventarwert pro Anteil nur in der Währung US-Dollar ausgewiesen. Der Nettoinventarwert beträgt \$ 403.441.521,09 zum Stichtag 31.12.2022. Die Anzahl der zum Nominalwert von \$ 1,00 ausgegebenen Anteile zum Stichtag beträgt 571.892.000. Somit ergibt sich ein Nettoinventarwert von \$ 0,7055 je Anteil.

Der Nettoinventarwert ergibt sich aus der Bewertung aller Vermögensgegenstände abzüglich aller Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft. Der Nettoinventarwert pro Anteil resultiert aus der Division des Nettoinventarwerts durch die Zahl der ausgegebenen Anteile.

Die in den Nettoinventarwert einfließenden Bewertungsergebnisse vermitteln lediglich eine zeitpunktbezogene Betrachtung zum jeweiligen Stichtag. Dieser Wert ist ein nach festgelegten Kriterien ermittelter Stichtagswert und lässt daher weder einen Schluss auf Zweitmarktpreise zu noch darauf, welcher Wert bei einem späteren Verkauf der Investitionsobjekte für die Anleger erzielt wird.

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 2023 insgesamt \$ 50.000 in einer Bandbreite von rund 48% bis 53% 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 im ersten Quartal 2024.

Mit freundlichen Grüßen

Jamestown US-Immobilien GmbH



Fabian Spindler



Timo Linnenbrügger

Anhang 1 zur Gesellschafterinformation vom 30.06.2023

Beschlussfassung

Gemäß Ziffer 11.1 des Gesellschaftsvertrages der Jamestown 30 L.P. & Co. geschlossene Investment KG, Köln (nachfolgend "Jamestown 30") werden folgende Beschlüsse gefasst:

(1) Der von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfte Jahresabschluss der Jamestown 30 zum 31.12.2022 vom 21.04.2023 wird festgestellt.

(2) Der Jamestown 30 Investment Services, L.P., in ihrer Eigenschaft als Komplementärin, wird für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

(3) Die Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf wird zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss zum 31.12.2023 bestellt.

Wichtige Hinweise zur Beschlussfassung:

Sofern Sie den Beschlüssen zustimmen, ist Ihrerseits keine Rückmeldung erforderlich.

Gemäß Ziffer 11.1 des Gesellschaftsvertrages gelten im vereinfachten Beschlussverfahren der Jahresabschluss nur dann als nicht festgestellt, die Entlastung der Komplementärin der Jamestown 30 als nicht erteilt und der Abschlussprüfer als nicht bestellt, wenn Anleger mit einem Anteil von mindestens 10% aller Eigenkapitaleinlagen der Jamestown 30 dem jeweiligen Beschlussgegenstand bis zum 31.07.2023 widersprechen.

Wird das obige Widerspruchsquorum erreicht, erfolgt über den jeweiligen Beschlussgegenstand eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren oder in einer Gesellschafterversammlung gemäß Ziffer 11.2 des Gesellschaftsvertrages. Ein Widerspruch führt selbst zu keiner unmittelbaren oder abschließenden Entscheidung über die Beschlussgegenstände.

Wollen Sie eine Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Entlastung der Komplementärin und/oder die Bestellung des Abschlussprüfers im Rahmen eines Umlaufverfahrens oder einer Gesellschafterversammlung herbeiführen, müssen Sie aktiv einem oder allen Beschlüssen widersprechen. In diesem Fall senden Sie bitte Ihren Widerspruch schriftlich bis zum 31.07.2023 an die Komplementärin und nennen konkret den Beschluss oder die Beschlüsse, dem bzw. denen Sie widersprechen.

Ihren Widerspruch senden Sie bitte an:

Jamestown 30 Investment Services, L.P.
c/o Jamestown 30 L.P. & Co. geschlossene Investment KG
Marienburger Straße 17
50968 Köln