Jamestown 30

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

Herrn
Manfred Mustermann
Mustergasse 15
99999 Musterdorf

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

Kundennummer: 000000

22.10.2026

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

Sehr geehrter Herr Mustermann,

Der Inhalt in Kürze

- Teilrückzahlung des Eigenkapitals in Höhe von 5% im Dezember 2026
- Positiver Trend am US-Immobilienmarkt setzt sich fort
- Bewirtschaftung der Objekte verläuft insgesamt positiv

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

Wir freuen uns Ihnen mitteilen zu können, dass Jamestown 30 die im letzten Rundschreiben für das vierte Quartal angekündigte Teilrückzahlung von 5% des ursprünglich investierten Eigenkapitals im Dezember 2026 vornehmen wird. Die Höhe des individuellen Auszahlungsbetrags sowie eine Abfrage der aktuellen Kontoverbindung finden Sie in der Anlage zu dieser Gesellschafterinformation.

Aufgrund der stabilisierenden Maßnahmen der vergangenen Jahre verfügt der Fonds mittlerweile über eine sehr gute Liquiditätsausstattung, sodass diese Teilrückzahlung ohne Einschränkung der zukünftigen Handlungsfähigkeit des Fonds möglich ist.

Die positiven Tendenzen am US-Immobilienmarkt haben sich im ersten Halbjahr 2026 trotz anhaltender geopolitischer Spannungen fortgesetzt. Besonders deutlich zeigt sich dies am Büromarkt: Die Vermietungsleistung ist im zweiten Quartal 2026 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 16% gestiegen. Die Nachfrage konzentriert sich weiterhin auf hochwertige Objekte in sehr guten Lagen. Marktteilnehmer gehen davon aus, dass die Gesamtvermietungsleistung im Jahr 2026 die bisherigen Höchstwerte aus dem Jahr 2022 übertreffen dürfte. Im Einzelhandelssegment führt die anhaltend gute Nachfrage nach Flächen bei historisch niedriger Neubautätigkeit zu einem fortgesetzten Mietwachstum. In den Staaten des sogenannten Sunbelt, zu denen auch Georgia und Florida zählen, wirkt sich anhaltendes Bevölkerungswachstum und begrenztes Flächenangebot zusätzlich positiv auf Mietentwicklung und

Vermietungsquoten aus, wobei der Leerstand bei Einzelhandelsimmobilien auch landesweit auf einem niedrigen Niveau liegt.

Bei einer insgesamt robusten Entwicklung macht sich der Konflikt mit dem Iran in den wirtschaftlichen Kennzahlen der USA bemerkbar. Das Wirtschaftswachstum ist im zweiten Quartal 2026 auf 1,5% gesunken, nach 2,1% im Vorquartal. Nach einem zwischenzeitlichen Anstieg der Teuerungsrate auf bis zu 4,2% im Mai 2026 ist die Inflation wieder zurückgegangen, liegt mit 3,4% im August 2026 jedoch weiterhin deutlich über der Zielmarke. Infolgedessen hat die US-Notenbank in ihrer letzten Sitzung einstimmig eine Erhöhung der Leitzinsen um 0,25 Prozentpunkte auf 4,0% beschlossen. Die Wahrscheinlichkeit einer weiteren Zinserhöhung für das laufende Jahr ist ebenfalls gestiegen.

Die Vermietungsquote auf Fondsebene liegt zum 30.06.2026 bei rund 92% (ohne Clayton; März 2026: 95%) bzw. 66% (mit Clayton; März 2026: 67%).

Entwicklung der Investitionsobjekte (in Klammern: ursprünglicher Prozentanteil am Fondseigenkapital):

Shoppingcenter Portfolio (Anteil: 43%)

Der durchschnittliche Vermietungsstand der vier Shoppingcenter liegt zum 30.06.2026 bei rund 90% (März 2026: 95%). Der Rückgang resultiert hauptsächlich aus dem im April 2026 erfolgten Ankauf des an das Shoppingcenter Parkaire Landing angrenzenden Objekts Parkaire Triangle. Das Objekt ist zum Stichtag nur zu 14% vermietet. Der Leerstand ist wesentlicher Bestandteil der Investitionsstrategie für das Objekt und ermöglicht es, das Wertsteigerungspotential gezielt heben zu können. Jamestown führt bereits konkrete Verhandlungen mit dem internationalen Fitnessstudioanbieter Gold's Gym über die Anmietung von knapp 3.000 qm (rund 81% der Gesamtmietfläche) zu Konditionen leicht oberhalb des Budgets. Mit dem Abschluss dieses Mietvertrages würde der Vermietungsstand des Objekts innerhalb eines Jahres nach Ankauf auf rund 94% steigen und zugleich die Grundlage für eine Wertsteigerung bei einem späteren Verkauf schaffen.

Die Außenarbeiten bei der Erweiterung des Kroger Supermarkts bei dem Shoppingcenter Parkaire Landing sind fast abgeschlossen, sodass der Innenausbau bereits begonnen werden konnte. Auch die Arbeiten für die Errichtung der Tankstelle verlaufen im Zeitplan. Die Fertigstellung der Baumaßnahmen und die geplante Neueröffnung Mitte 2027 bleiben somit weiterhin realistisch. Im Zuge dessen werden auch Arbeiten an den Parkplatzflächen sowie am Grünstreifen vorgenommen, um das Erscheinungsbild des Shoppingcenters zusätzlich aufzuwerten.

Bei dem Shoppingcenter Country Club Plaza konnten im Jahr 2026 bislang drei Mietverträge über insgesamt mehr als 400 qm (4% der Gesamtfläche) zu Konditionen deutlich oberhalb des Budgets verlängert werden. Der Umbau des Publix Supermarkts verläuft plangemäß, die Neueröffnung ist ebenfalls für Mitte 2027 vorgesehen. Auf der Fläche der bisherigen Tankstelle sollte ursprünglich ein separater Neubau für die Drogeriekette CVS entstehen. Im Zuge der Verhandlungen hat sich Jamestown jedoch dazu entschieden, diese Fläche an Truist, eine überregionale Bank, zu vermieten

und somit den Mietermix des Objekts zu stärken. Truist wird auf der Fläche eine neue Bankfiliale errichten und die hierfür anfallenden Kosten tragen.

Beim Shoppingcenter Sandy Springs wurde die Refinanzierung des bisherigen Darlehens erfolgreich abgeschlossen und die Darlehenssumme in diesem Zuge um $ 10,0 Mio. erhöht. Das neue Darlehen beläuft sich auf $ 60,0 Mio. und gewährt zudem bis zu $ 12,0 Mio. an zusätzlichen Mitteln für Mieterausbauten und Kapitalmaßnahmen am Objekt. Die zusätzlich generierten Finanzierungserlöse spiegeln die positive Entwicklung und die bereits erzielte Wertsteigerung des Objekts wider. Für die beiden großen und derzeit leerstehenden Flächen oberhalb des Kinos von rund 2.900 qm (9% der Gesamtfläche) steht Jamestown aktuell in Verhandlungen mit dem Betreiber eines Fitness- und Wellnesskonzepts.

Auch bei dem Shoppingcenter Doral Commons wurde die Verlängerung des Darlehens um weitere zwei Jahre sowie drei jeweils einjährige Verlängerungsoptionen erfolgreich abgeschlossen. Neben der Verlängerung der Laufzeit war der bisherige Darlehensgeber auch dazu bereit, die Darlehenssumme um $ 7,0 Mio. auf insgesamt $ 47,0 Mio. zu erhöhen. Erfreulich ist zudem, dass sich Jamestown derzeit mit einem Anbieter für Küchen in Verhandlungen über die Vermietung der bislang einzigen leerstehenden Fläche befindet. Mit dem Abschluss des Mietvertrages wäre das Objekt vollvermietet.

Mietwohngebäude The Ellington in Washington, D.C. (Anteil: 21%)

Der Vermietungsstand des Mietwohngebäudes The Ellington in Washington, D.C., liegt zum 30.06.2026 bei 94% (März 2026: 96%) und damit trotz des leichten Rückgangs weiterhin auf einem hohen Niveau. Entgegen dem Trend im Teilmarkt werden Neuvermietungen im Objekt aktuell zu Konditionen rund 4% oberhalb des Marktniveaus abgeschlossen. Zudem werden bei Neuabschlüssen keine mietfreien Zeiten mehr gewährt. Dennoch bleibt die Entwicklung des Mietwachstums aufgrund der lokalen Nachfragesituation in Washington, D.C., hinter den Erwartungen zurück. Zusätzlich strebt eine Bürgerinitiative eine Verschärfung der Mietregulierung an. Ziel der Initiative ist es, die Mieten sowohl für Neu- als auch Bestandsverträge zwei Jahre einzufrieren. Vergleichbare Entwicklungen sind derzeit auch in anderen Metropolen zu beobachten, allen voran in New York City. Die Entwicklung des Vermietungsstandes der Gastronomie- und Einzelhandelsflächen ist sehr erfreulich, denn die Flächen sind vollständig vermietet und die meisten Mieter haben den Betrieb entweder bereits aufnehmen können oder stehen kurz davor. Die Refinanzierung des Ende 2025 abgelaufenen Darlehens konnte erwartungsgemäß abgeschlossen werden. Das Darlehen hat eine Laufzeit von zwei Jahren und beinhaltet rund $ 1,6 Mio. an zusätzlichen Fremdmitteln zur Deckung der Vermieterausbauten für die Gastronomie- und Einzelhandelsflächen.

Büroobjekt Clayton im Großraum San Francisco (Anteil: 21%)

Bei dem Büroobjekt Clayton gibt es weiterhin keine Vermietungsaktivität, wodurch der Vermietungsstand zum 30.06.2026 unverändert bei 22% liegt. Jamestown konnte einen neuen potenziellen Kaufinteressenten für das größte und weiterhin vollständig leerstehende Gebäude des campusähnlichen Objekts finden. Der Interessent beabsichtigt das Bürogebäude zu einem Rechenzentrum umzubauen. Derzeit wird durch einen externen Gutachter geprüft, ob die dafür benötigte Stromversorgung sichergestellt werden kann.

Büro- und Geschäftsgebäude 260 East in New York (Anteil: 4%)

Der Vermietungsstand des Büro- und Geschäftsgebäudes liegt zum 30.06.2026 bei 99% (März 2026: 100%). Einer der Einzelhandelsmieter hat seine Verlängerungsoption nicht ausgeübt. Jamestown steht bereits in fortgeschrittenen Verhandlungen mit einem Mobilfunkanbieter für die Nachvermietung zu Konditionen oberhalb des Budgets. Darüber hinaus hat der größte Mieter des Objektes, die Legal Aid Society (29% der Gesamtmietfläche), Interesse an einer frühzeitigen Verlängerung des bis Juli 2031 laufenden Mietvertrages um weitere zwölf Jahre geäußert. Mit einer langfristigen Mietvertragsverlängerung des größten Mieters wäre das Objekt für einen zeitnahen Verkauf potenziell gut positioniert. Zusätzlich könnte sich die frühzeitige Verlängerung positiv auf die Konditionen der Anfang 2027 anstehenden Anschlussfinanzierung des Darlehens auswirken. 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 20.05.2026 zugestimmt wurde. Somit gilt der Jahresabschluss zum 31.12.2025 als festgestellt, die Entlastung der Komplementärin der Jamestown 30 als erteilt und die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, als Abschlussprüfer für den Jahresabschluss zum 31.12.2026 als gewählt.

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 2026 insgesamt $ 1.611.000 in einer Bandbreite von rund 22% bis 35% 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 zweiten Quartal 2027.

Mit freundlichen Grüßen

Jamestown US-Immobilien GmbH

Fabian Spindler Jan Kuhn