

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

Herrn

Max Mustermann

Mustergasse 22

00000 Musterdorf

Anlegerservice

T 0221 3098-244

E service@jamestown.de

Kundennummer: 000000

15.09.2026

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

Gesellschafterinformation

Sehr geehrter Herr Mustermann,

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

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. Seit mehr als zwei Jahren wird mehr Bürofläche vermietet als von Mietern zurückgegeben. Da die Neubautätigkeit zudem auf einem historisch niedrigen Niveau liegt, sinkt die Leerstandsquote kontinuierlich – auch wenn sie sich weiterhin auf einem hohen Niveau befindet. Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist die steigende Flächen- nachfrage von Unternehmen aus dem KI-Bereich.

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 Juli 2026 jedoch weiterhin deutlich über der Zielmarke von 2,0%. Zusammen mit einer weiterhin niedrigen Arbeitslosigkeit schränkt dies den Spielraum der US-Notenbank für Zinssenkungen ein und macht aus heutiger Sicht eine Erhöhung der Leitzinsen wahrscheinlicher.

Der Inhalt in Kürze

Positive Tendenzen am US-Immobilienmarkt setzen sich fort – insbesondere für den Büromarkt

Für das größte Fondsobjekt laufen Gespräche über eine vorzeitige Verlängerung der Finanzierung

Anschlussfinanzierung für den Bürokomplex Larkspur Landing im Großraum San Francisco erfolgreich abgeschlossen

Wie in der Gesellschafterinformation vom 21.05.2026 erläutert, sind bei dem größten Fondsobjekt, dem Büroobjekt America's Square in Washington, D.C., eine Verlängerung des im August 2027 auslaufenden Darlehens sowie die Vermietung der aktuell noch verfügbaren Büroflächen (rund 22% der Gesamtmietfläche) die Voraussetzung, um das Objekt für einen späteren Verkauf bestmöglich zu positionieren. Jamestown befindet sich mit den finanzierenden Banken bereits in Verhandlungen. Es ist davon auszugehen, dass die Banken aufgrund des niedrigeren Verkehrswertes eine Teilrückzahlung fordern werden. Im Gegenzug soll jedoch darauf hingewirkt werden, zusätzliche Mittel für künftige Investitionen und Vermietungskosten zu erhalten. Jamestown ist zuversichtlich, mit den Banken eine für den Fonds angemessene Finanzierungslösung zu finden und damit zugleich die Voraussetzung für die weitere Entwicklung des Objekts zu schaffen. Mit fortschreitender Vermietung und einer weiteren Erholung des Marktumfelds kann so zugleich eine gute Grundlage für einen späteren Verkauf des Objekts geschaffen werden.

Die Vermietungsquote auf Fondsebene ist zum 30.06.2026 im Vergleich zur letzten Gesellschafterinformation von 85% auf 86% leicht gestiegen. Hierzu tragen im Wesentlichen die weiter unten beschriebenen Vermietungserfolge bei den beiden Objekten im Raum San Francisco bei.

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

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

Der Vermietungsstand des Büroobjekts America's Square liegt zum 30.06.2026 unverändert bei 75%.

Mit dem bestehenden Mieter Comcast laufen derzeit fortgeschrittene Gespräche über die Verlängerung des bestehenden Mietvertrags für rund 3.000 qm Bürofläche (rund 7% der Gesamtmietfläche). Für die Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss konnte Jamestown den Betreiber einer Kaffeebar als Interessenten gewinnen. Das vorgesehene Konzept mit Röstung vor Ort erfordert eine zusätzliche Abluftanlage, wofür die Zustimmung der Baubehörde einzuholen ist. Darüber hinaus steht Jamestown mit mehreren Interessenten für Büroflächen im Austausch. Im aktuellen Marktumfeld prüfen Unternehmen potenzielle Anmietungen sehr sorgfältig, was zu längeren Entscheidungsprozessen führt.

Um die noch verfügbaren Flächen erfolgreich zu vermieten, sind neben Investitionen in die Mieterausbauten auch Maßnahmen zur Aufwertung der Gemeinschaftsbereiche erforderlich. Diese sollen die Wettbewerbsfähigkeit des Objekts gegenüber anderen erstklassigen Büroimmobilien stärken. Hierzu gehören neben der Kaffeebar auch die Schaffung von Konferenzflächen im Erdgeschoss und die Aufwertung des Fitnessbereichs. Jamestown geht davon aus, dass sich die Vermietungsaktivität beschleunigt, sobald die Umsetzung der geplanten Maßnahmen gesichert ist. Eine wichtige Voraussetzung für weitere Investitionen ist die eingangs beschriebene vorzeitige Verlängerung der Finanzierung.

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%)

Der Vermietungsstand des Mietwohngebäudes 88 Leonard Street liegt zum 30.06.2026 unverändert bei 97%. Alle Einzelhandelsflächen im Gebäude sind langfristig vermietet.

Der neu gewählte Bürgermeister von New York hatte angekündigt, die Mietregulierung verschärfen zu wollen. In den vergangenen Monaten wurden sechs der neun Mitglieder des für die Regulierung zuständigen Gremiums – des Rent Guidelines Boards – neu ernannt. Im Juni 2026 beschloss das Gremium, dass für ein- und zweijährige Vertragsverlängerungen mietregulierter Wohnungen zwischen Oktober 2026 und September 2027 keine Mieterhöhungen vorgenommen werden können. Die bereits seit 2019 bestehende Mietregulierung trägt dazu bei, dass in der Vergangenheit bis zu 80% der Wohnungsmieter im Objekt ihre Mietverträge verlängert haben. Jamestown geht davon aus, dass die nun beschlossene Aussetzung von Mieterhöhungen diese Tendenz weiter verstärken wird.

Um die Auswirkungen der neuen Regelungen abzufedern, prüft Jamestown verschiedene Maßnahmen: Dazu zählen unter anderem die Überprüfung der Erhebung von möglichen Zuschlägen auf die Miete oder die Generierung von zusätzlichen Einnahmen für Keller- und Lagerflächen. Bei Neuvermietungen können die Mietverträge hingegen weiterhin zu aktuellen Marktkonditionen abgeschlossen werden. Hier konnte Jamestown in diesem Jahr Mietsteigerungen von rund 15% erzielen. Die neue Mietregulierung wird das Mietwachstum im Objekt zumindest im genannten Zeitraum dämpfen, was voraussichtlich nicht komplett vom Mietwachstum bei Neuverträgen und zusätzlichen Maßnahmen kompensiert werden kann.

Büro- und Geschäftsgebäude Rialto in San Francisco (Anteil: 8%)

Die Vermietung des Geschäftshauses Rialto verläuft sehr erfreulich und der Vermietungsstand liegt zum 30.06.2026 bei 86% (31.03.2026: 76%). Darüber hinaus steht Jamestown kurz vor dem Vertragsabschluss mit einem Interessenten für die gesamte verfügbare Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss. Mit diesem Abschluss würde der Vermietungsstand auf 100% steigen.

Diese positive Entwicklung bestätigt die Einschätzung von Jamestown zur Qualität und dem Wertaufholungspotenzial des Objekts. Zur Erinnerung: Als die ursprünglich finanzierende Bank 2023 in der Krise und aufgrund des stark gesunkenen Verkehrswerts nicht mehr zu einer Anschlussfinanzierung bereit war, konnte ein mit Jamestown verbundenes Unternehmen das Darlehen mit einem rund 25%-igen Abschlag ablösen und damit die Verwertung des Objekts durch die Bank verhindern. Gleichzeitig hat Jamestown 29 die Anteile des Joint Venture-Partners vollständig gegen eine geringe Gewinnbeteiligung im Falle eines erfolgreichen Verkaufs übernommen und somit seinen Anteil von 47% auf 100% erhöht.

Die aktuelle Finanzierung läuft Ende 2026 aus. Jamestown hat den Refinanzierungsprozess bereits initiiert und rechnet derzeit mit einer Refinanzierung auf Höhe des aktuellen Darlehensvolumens.

Wie in der letzten Gesellschafterinformation angekündigt, hat der neue Büromieter, ein Unternehmen aus der KI-Branche, seine Flächen (rund 11% der Gesamtmietfläche) in der 3. Etage im Juni 2026 bezogen. Damit sind aktuell alle Büroflächen im Objekt bis mindestens 2029 vermietet. Der Mietvertrag mit

dem größten Mieter im Gebäude läuft noch bis Mitte 2030. Der Mieter verfügt jedoch über ein vorzeitiges Kündigungsrecht zum 30.06.2029, dessen Ausübung er bis spätestens Ende 2028 erklären muss. Bei Mietverhältnissen dieser Größenordnung werden Gespräche über eine Fortsetzung üblicherweise ein bis zwei Jahre vor Mietvertragsende aufgenommen. Eine Verlängerung des Mietvertrages würde eine günstige Ausgangslage für einen Verkauf des Objekts schaffen. Da eine solche Vereinbarung zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht feststeht, wird Jamestown auch bereits zuvor Verkaufsoptionen prüfen, sofern sich die Möglichkeit bietet, einen attraktiven Verkaufspreis zu erzielen.

Büroobjekt Larkspur Landing im Großraum San Francisco (Anteil: 7%)

Der Vermietungsstand des Bürokomplexes Larkspur liegt zum 30.06.2026 bei 95% (31.03.2026: 93%). Jamestown konnte den Mietvertrag mit einem Gesundheitsdienstleister über die langfristige Anmietung von rund 1.400 qm Fläche (8% der Gesamtmietfläche) erfolgreich abschließen. Der Mieter übernimmt die Flächen schrittweise bis Ende 2027. Der Mietvertrag läuft bis Ende 2037 und kann zweimal um fünf Jahre verlängert werden. Erfreulich ist, dass die vereinbarte Miete rund 8% über der Marktmiete liegt.

Die bisherige Finanzierung in Höhe von rund \$ 42,2 Mio. war im Oktober 2025 zunächst zu gleichbleibenden Konditionen bis Oktober 2026 mit der finanzierenden Bank verlängert worden. Zwischenzeitlich konnte Jamestown eine langfristige Anschlussfinanzierung über \$ 67,5 Mio. abschließen, wodurch das bestehende Darlehen vorzeitig abgelöst wurde. Von den zusätzlichen Finanzierungserlösen von insgesamt \$ 25,3 Mio. wurden \$ 20,3 Mio. an Jamestown 29 und den Joint Venture-Partner ausgezahlt. Jamestown 29 hat anteilig \$ 9,5 Mio. erhalten und diese in die Fondsliquidität eingestellt. Die verbleibenden \$ 5,0 Mio. stehen für künftige Vermietungsaufwendungen im Objekt zur Verfügung. Das neue Darlehen läuft bis August 2028 und kann dreimal um jeweils ein Jahr verlängert werden. Aktuell ist es mit 7,04% p.a. verzinst.

An dem Bürokomplex Larkspur ist Jamestown 29 mit einem Anteil von 47% beteiligt.

Kapitalrückzahlung

Wie in unserer letzten Gesellschafterinformation angekündigt, hat Jamestown 29 eine Steuervorauszahlung in Höhe von rund \$ 10,2 Mio. für die Anleger geleistet. Über den individuellen Steuervorauszahlungsbetrag wurden alle Anleger am 21.07.2026 in einem separaten Schreiben informiert. Wirtschaftlich entspricht die Steuervorauszahlung einer Kapitalrückzahlung von 3,0% des investierten Eigenkapitals vor Steuern. Die meisten Anleger werden nach Abgabe ihrer persönlichen US-Einkommensteuererklärung 2025 eine Steuererstattung in nahezu voller Höhe der Vorauszahlung erhalten. Durch die Kapitalrückzahlung reduziert sich das verbleibende Jamestown 29 Fondseigenkapital auf \$ 329,1 Mio.

Beschlussfassung

Gerne informieren wir Sie auch darüber, dass den Beschlussfassungen gemäß unserem Schreiben vom 21.05.2026 zugestimmt wurde. Somit gilt der Jahresabschluss zum 31.12.2025 als festgestellt, die Entlastung der Komplementärin der Jamestown 29 als erteilt und 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 29 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Seit Anfang 2026 wurden insgesamt 1.230.000 Anteile des Fonds in einer Bandbreite von rund 36% bis 46% 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 turnusgemäße Gesellschafterinformation erhalten Sie voraussichtlich im zweiten Quartal 2027.

Mit freundlichen Grüßen

Jamestown US-Immobilien GmbH

Fabian Spindler

Jan Kuhn