

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 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.

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 Flächennachfrage 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

Refinanzierungen in Höhe von insgesamt rund \$ 365 Mio. stehen kurz vor Abschluss

Wichtige Vermietungserfolge im Portfolio, darunter in Buckhead Village und Levi's Plaza

Aktuell befindet sich Jamestown in Verhandlungen zur Refinanzierung der Darlehen für die vier Fondsobjekte Buckhead Village District, Home Plate Center, Optimist Hall sowie Constitution Wharf und ist zuversichtlich, diese kurzfristig und mit positivem Ergebnis für den Fonds abschließen zu können. Das für diese vier Objekte zu refinanzierende Darlehensvolumen beträgt insgesamt rund \$ 365 Mio.

Ein erfolgreicher Abschluss der Refinanzierungen trägt zusätzlich zur Wahrung der Stabilität des Fonds und künftigen Handlungsfähigkeit bei. Wie bereits in der Gesellschafterinformation vom 19. Mai 2026 ausführlich erläutert, muss aufgrund des mit der weiteren Vermietung entstehenden hohen Investitions- und Kapitalbedarfs künftig mit Liquiditätsengpässen gerechnet werden. Jamestown hält alle relevanten Optionen offen, um diese Engpässe unter Berücksichtigung der weiteren Marktentwicklung, der Wahrung größtmöglicher Flexibilität und der Maximierung der Verkaufsrückflüsse zu schließen. Ziel bleibt es, die wirtschaftliche Stabilität des Fonds zu sichern und die Rückflüsse an die Anleger zu maximieren.

Die Vermietungsquote auf Fondsebene ist zum 30.06.2026 im Vergleich zur letzten Gesellschafterinformation nahezu unverändert und beträgt rund 84%.

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

Bürokomplex Levi's Plaza in San Francisco (Anteil: 26%)

Der Vermietungsstand im Bürokomplex Levi's Plaza in San Francisco, Kalifornien, ist zum 30.06.2026 leicht auf 71% gestiegen (31.03.2026: 69%). In der letzten Gesellschafterinformation hat Jamestown berichtet, dass zu Beginn des Jahres 2026 drei Mietverträge mit mehreren Unternehmen aus der KI- und Software-Branche abgeschlossen werden konnten. Erfreulicherweise hat einer dieser Mieter, das Softwareunternehmen Paraform, weiteren Flächenbedarf angemeldet. Der Mieter wird daher ab Oktober 2026 zusätzlich 900 qm Büroflächen anmieten und hat gleichzeitig den erst vor Kurzem abgeschlossenen Mietvertrag vorzeitig bis Oktober 2030 verlängert. Insgesamt wird Paraform zukünftig rund 2.800 qm (rund 3% der Gesamtmietfläche) mieten und dafür im Durchschnitt eine rund 8% höhere Miete zahlen. Zusätzlich konnte mit einem weiteren KI-Unternehmen ein Mietvertrag über rund 800 qm (rund 1% der Gesamtmietfläche) bis Mai 2032 abgeschlossen werden. An dem Bürokomplex Levi's Plaza ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 29% beteiligt.

Innovation and Design Building in Boston (IDB, Anteil: 24%)

Der Vermietungsstand der gemischt genutzten Immobilie Innovation and Design Building in Boston, Massachusetts, liegt zum 30.06.2026 bei 85% (31.03.2026: 89%). Die Vermietung der verfügbaren Laborflächen gestaltet sich schwieriger als noch im Frühjahr 2026 erwartet. Die zu Jahresbeginn von Mietern angekündigten Expansionspläne wurden zunächst zurückgestellt. Darüber hinaus laufen Verhandlungen mit einem Mieter aus der Biotechnologiebranche, der die geplante Unternehmensfinanzierung nicht wie erwartet sicherstellen konnte und um Auflösung des Mietvertrages gebeten hat. Aktuell konzentrieren sich Risikokapitalgeber verstärkt auf die KI-Branche und weniger auf andere Bereiche wie Biotechnologie. Die Flächen befinden sich in einem guten Zustand und stehen für eine direkte Anschlussvermietung zur Verfügung. Aufgrund des unverändert großen Angebots an Laborflächen im Teilmarkt erwartet Jamestown allerdings einen längeren Vermietungszeitraum.

Die Flächen im Objekt, die von Innenausstattern und Möbelherstellern zur Ausstellung ihrer Produkte genutzt werden, verzeichnen weiterhin eine hohe Nachfrage. Im Jahr 2026 konnten bereits sieben Mietverträge für Ausstellungsflächen von insgesamt rund 3.500 qm (2,8% der Gesamtmietfläche) verlängert werden. Vorteilhaft ist aus Sicht von Jamestown 31 die diversifizierte Nutzungs- und Mietermischung des IDB mit einer durchschnittlichen Mietlaufzeit von rund 5 Jahren. Auf den größten Mieter entfallen dabei nur 12% der Gesamtmietfläche. Dennoch ist die anhaltend geringe Nachfrage nach Laborflächen herausfordernd, da die Schaffung und erfolgreiche Vermietung dieser Flächen ein wesentlicher Bestandteil der Investitionsstrategie bilden. Sollte sich die Nachfragesituation mittelfristig nicht ändern, ist auch eine Nutzung für Büro Zwecke denkbar. An dem Innovation and Design Building ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 32,5% beteiligt.

Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District in Atlanta (Anteil: 10%)

Der Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District in Atlanta, Georgia, entwickelt sich sehr erfreulich und ist zum 30.06.2026 zu 91% vermietet (31.03.2026: 88%). Ende Mai 2026 konnte Jamestown erfolgreich einen für das Objekt wichtigen langfristigen Mietvertrag mit Equinox, einem der führenden Betreiber von Premium-Fitnessstudios in den USA, abschließen. Equinox verbindet hochwertige Fitness- und Wellnessangebote mit einem exklusiven Club-Ambiente und richtet sich damit an eine kaufkräftige Zielgruppe. Der Mietvertrag über rund 3.800 qm (rund 11% der Gesamtmietfläche) läuft für 20 Jahre und kann zweimal um jeweils fünf Jahre verlängert werden. Equinox übernimmt sowohl Flächen eines bestehenden Mieters als auch derzeit leerstehende Flächen. Jamestown erwartet, dass Equinox zusätzliche Besucher anziehen und sich insgesamt positiv auf den Umsatz der Einzelhändler auswirken wird. Gleichzeitig stärkt Equinox die Positionierung des Standorts für die Gewinnung weiterer Premiummarken. Insgesamt ist es im Jahr 2026 bisher gelungen, neue Mietverträge sowie Mietvertragsverlängerungen über rund 5.500 qm (16,5% der Gesamtmietfläche) über den budgetierten Konditionen abzuschließen. Das Darlehen in Höhe von derzeit \$ 121,1 Mio. läuft im November 2027 aus. Jamestown führt bereits jetzt Gespräche zur Refinanzierung, da sich die Finanzierungsbedingungen gegenüber dem bestehenden Darlehen deutlich verbessert haben. Dies ist sowohl auf die Vermietungserfolge der vergangenen Monate, insbesondere den Mietvertragsabschluss mit Equinox, als auch auf das deutlich verbesserte Finanzierungsumfeld zurückzuführen. An dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 45% beteiligt.

Bürokomplex Home Plate Center in Seattle (Anteil: 10%)

Der Bürokomplex Home Plate Center in Seattle, Washington, ist zum 30.06.2026 unverändert zu 87% vermietet. Der Büromarkt in Seattle ist weiterhin durch geringe Nachfrage und hohen Leerstand geprägt. Das Interesse an Büroflächen im Objekt ist dennoch in den vergangenen Wochen gestiegen und Jamestown führt derzeit Gespräche mit zwei Interessenten. Eines der Unternehmen, ein Entwickler von Flugsimulatoren, ist an der einzigen verfügbaren Bürofläche, dem fünften Stockwerk im südlichen der beiden Gebäude, interessiert. Der zweite Interessent, ein Betreiber von Hafenterminals, könnte mehrere Stockwerke im nördlichen der beiden Gebäude von Meta, dem größten Mieter des Objektes, übernehmen. Meta bietet diese Flächen zur Untermiete an. Das Darlehen in Höhe von \$ 140,8 Mio. läuft Ende September 2026 aus. Jamestown führt Verhandlungen mit der finanzierenden Bank zur Verlängerung des Darlehens und geht davon aus, dass für die Verlängerung eine Teilrückzahlung von rund \$ 5,0 bis 8,0 Mio. erforderlich sein wird. Die tatsächliche Höhe hängt vom weiteren Verlauf der Gespräche mit den

Mietinteressenten ab. Ein erfolgreicher Abschluss würde den Vermietungsstand und die Schuldentragfähigkeit des Objekts verbessern und eine geringe Teilrückzahlung erfordern. Jamestown 31 kann den auf den Fonds entfallenden Anteil der Teilrückzahlung aus der vorhandenen Liquidität finanzieren. An dem Bürokomplex Home Plate Center ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 45% beteiligt.

Bürokomplex Constitution Wharf in Boston (Anteil: 8%)

Der Vermietungsstand des Bürokomplexes Constitution Wharf in Boston, Massachusetts, konnte zum 30.06.2026 auf 85% erhöht werden (31.03.2026: 79%). Jamestown konnte mit einem Unternehmen aus der Neurowissenschaft einen fünfjährigen Mietvertrag über rund 800 qm (rund 6% der Gesamtmietfläche) im zweiten Stockwerk des größten Gebäudes abschließen. Für die verbleibende verfügbare Bürofläche im dritten Stockwerk läuft die Vermarktung unverändert weiter. Das Darlehen in Höhe von \$ 69,7 Mio. ist Mitte September 2026 ausgelaufen. Jamestown steht in fortgeschrittenen Verhandlungen mit der finanzierenden Bank über eine zweijährige Verlängerung. Jamestown erwartet, die Verlängerung gegen eine geringe Teilrückzahlung in Höhe von knapp \$ 4 Mio. kurzfristig abschließen zu können. Ferner sieht die Vereinbarung eine laufende Tilgung von \$ 1,2 Mio. p.a. vor, die aus dem laufenden Ergebnis des Objekts bedient werden kann.

Bürokomplex Garco Mill in North Charleston (Anteil: 5%)

Der Bürokomplex Garco Mill in North Charleston, South Carolina, ist zum 30.06.2026 weiterhin vollvermietet. Bis zum Jahr 2027 laufen vertragsgemäß keine Mietverträge aus. Zuletzt haben sich mehrere Mieter nach der Verfügbarkeit von zusätzlichen Flächen im Objekt erkundigt. Die Marktmieten sind in den vergangenen Monaten weiter gestiegen, sodass die Bestandsmieten im Durchschnitt rund 10% darunter liegen. Jamestown erwartet, diese Mietsteigerungspotenziale mit dem Auslauf der nächsten Mietverträge durch Verlängerungen oder Neuverträge zu marktgerechten Konditionen realisieren zu können. Das bestehende Darlehen mit einem ausstehenden Betrag von \$ 43,3 Mio. wurde wie erwartet vollständig abgelöst. Das neue Darlehen über \$ 48,5 Mio. läuft fünf Jahre und ist mit aktuell 6,32% p.a. verzinst. Von dem zusätzlichen Refinanzierungserlös von \$ 5,2 Mio. wurden \$ 3,2 Mio. zur Bedienung der ausstehenden Vorzugsausschüttung an Jamestown 31 genutzt. Der Restbetrag von \$ 2,0 Mio. steht für Objektinvestitionen zur Verfügung. Jamestown 31 hat die erhaltene Vorzugsausschüttung in die Fondsliquidität eingestellt. An dem Bürokomplex Garco Mill ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 75% beteiligt.

Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall in Charlotte (Anteil: 5%)

Die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall in Charlotte, North Carolina, ist zum 30.06.2026 zu 90% vermietet (31.03.2026: 92%). Die Besucherzahlen haben sich zuletzt positiv entwickelt und konnten im Mai 2026 gegenüber dem Vorjahresmonat um 10% gesteigert werden. Das Objekt genießt überregionale Bekanntheit und gehört zu den am stärksten frequentierten Destinationen dieser Art in seinem Teilmarkt. Jamestown steht in fortgeschrittenen Verhandlungen mit einem Bauunternehmen über die Anmietung einer rund 540 qm großen Fläche zur Büronutzung. Die Fläche war bislang in zwei Einheiten für Einzelhandel aufgeteilt, deren Vermietung sich als herausfordernd erwiesen hat. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Büroflächen im Teilmarkt lohnt sich daher aus wirtschaftlicher Sicht die Umnutzung zu Bürozwecken. Die Flächen befinden sich an einem Ende des hufeisenförmigen Gebäudes und sind daher für das Einzelhandelskonzept nicht von zentraler Bedeutung. Das Darlehen in Höhe von \$ 33,4 Mio. ist Anfang September 2026 ausgelaufen. Aufgrund der laufenden Gespräche ist eine kurzfristige

Verlängerung bis Ende 2026 abgeschlossen worden. Grundsätzlich geht Jamestown davon aus, im Rahmen der bereits fortgeschrittenen Gespräche eine Refinanzierung in vergleichbarer Höhe realisieren zu können. An der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 70% beteiligt.

Beschlussfassung

Gerne informieren wir Sie auch darüber, dass den Beschlussfassungen gemäß unserem Schreiben vom 19.05.2026 zugestimmt wurde. Somit gilt der Jahresabschluss zum 31.12.2025 als festgestellt, die Entlastung der Komplementärin der Jamestown 31 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 31 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Seit Anfang 2026 wurden insgesamt 760.000 Anteile des Fonds in einer Bandbreite von rund 45% bis 55% 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