

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 32 L.P. & Co. geschlossene Investment KG **Gesellschafterinformation**

Sehr geehrter Herr Mustermann,

mit dieser Gesellschafterinformation möchten wir Sie turnusgemäß über den Stand des Fonds Jamestown 32 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 Bürosegment 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 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.

Auf Fondsebene liegt die durchschnittliche Vermietungsquote zum 30.06.2026 unverändert bei 89%. Die Bewirtschaftung des sowohl nach Nutzungsart als auch regional breit diversifizierten Portfolios verläuft insgesamt positiv. So konnte bereits ein großer Teil der bei Ankauf der Objekte

Der Inhalt in Kürze

Positive Tendenzen am US-Immobilienmarkt setzen sich fort

Bewirtschaftung der Objekte verläuft insgesamt positiv

geplanten Kapitalmaßnahmen umgesetzt und weitere Vermietungserfolge im Rahmen der Investmentstrategie erzielt werden. Darüber hinaus verfügt der Fonds über eine gute Liquiditätsausstattung, um kurzfristig auf sich ergebende Wertsteigerungsoportunitäten reagieren zu können.

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

Shoppingcenter Fountain Oaks in Atlanta (Anteil: 29%)

Der durchschnittliche Vermietungsstand des Shoppingcenters Fountain Oaks beträgt zum 30.06.2026 rund 88% (31.03.2026: 87%). Die Bewirtschaftung des Objekts verläuft weiterhin positiv. Der nach dem Auszug des Betreibers der Co-Working Flächen entstandene Leerstand von rund 960 qm (6% der Gesamtmietfläche) konnte durch Abschluss eines neuen Vertrages mit der international operierenden IWG-Gruppe schnell wieder abgebaut werden. IWG wird am Standort ebenfalls ein Co-Working-Konzept umsetzen. Die langjährige Expertise und internationale Marktpräsenz des neuen Betreibers sind wesentliche Voraussetzungen für die erfolgreiche Etablierung der Flächen. Aufgrund des ähnlichen Nutzungskonzepts sind für diese Flächen keine umfangreichen Umbauten und damit keine wesentlichen zusätzlichen Kosten verbunden, was sich zugleich verkürzend auf die Leerstandszeit auswirkt. Darüber hinaus befindet sich Jamestown in fortgeschrittenen Gesprächen mit dem Betreiber eines sehr erfolgreichen Cafés über die Verlegung und gleichzeitige Vergrößerung der Mietfläche innerhalb des Objekts. Die freiwerdende Fläche kann anschließend zu besseren Konditionen vermietet werden. Es laufen bereits Gespräche mit potenziellen Nachmietern.

Shoppingcenter Cypress Commons im Großraum Miami (Anteil: 19%)

Der durchschnittliche Vermietungsstand des Shoppingcenters Cypress Commons liegt zum 30.06.2026 unverändert bei 94%. Die Verhandlungen mit dem Ankermieter, der Supermarktkette Publix, über einen Neubau und die gleichzeitige Vergrößerung der bisherigen Verkaufsfläche, verlaufen planmäßig und Jamestown rechnet mit einem Vertragsabschluss bis zum Jahresende. Parallel schreitet der Ausbau der in den vergangenen Monaten vermieteten Einheiten voran, darunter mehrere Gastronomiekonzepte und eine Schwimmschule, die ein Übungsbecken in der Fläche errichtet. Jamestown hatte nach dem Erwerb des Shoppingcenters zwei kleinere Objekte hinzugekauft. In einem der beiden befindet sich aktuell eine Autowerkstatt. Der Betreiber beabsichtigt, in den kommenden Jahren in den Ruhestand zu gehen und sein Geschäft aufzugeben. Der Mietvertrag sieht daher auch ein kurzfristiges Kündigungsrecht für Jamestown vor, um die erforderliche Flexibilität für eine Neuvermietung zu gewährleisten. Jamestown steht in Verhandlung mit einer überregionalen Bank über einen langfristigen Mietvertrag mit einer Miete deutlich oberhalb des Budgets. Dafür würde auf der Fläche der Autowerkstatt ein neues Gebäude errichtet, das das Erscheinungsbild des Centers deutlich aufwertet und die Sichtbarkeit anderer Mieter erhöht. Für das zweite Objekt konnte – neben der bestehenden Zahnarztpraxis – ein Cafébetreiber gewonnen werden. Die Konditionen des neu abgeschlossenen Mietvertrags liegen leicht oberhalb der bei Ankauf budgetierten Annahmen. Im Rahmen des Ausbaus der Mietflächen wird auch eine Drive-In-Zufahrt neu geschaffen.

NAP-Portfolio (Anteil: 20%)

Der durchschnittliche Vermietungsstand des noch aus fünf Objekten bestehenden Portfolios beträgt zum 30.06.2026 rund 79% (31.03.2026: 82%). Der Mehrheitseigentümer des Büro- und Einzelhandelskomplexes The Forum in Atlanta, Georgia, beabsichtigt sich aus strategischen Gründen von dem Objekt zu trennen. Jamestown prüft derzeit, ob es wirtschaftlich sinnvoll ist, das Investment mit einem neuen Mehrheitseigentümer fortzuführen. Bei dem Gebäudekomplex Newport on the Levee in der Metropolregion Cincinnati, Ohio, wird das Entertainmentkonzept durch einen neuen Betreiber fortgeführt und sämtliche Mietzahlungen erfolgen vertragsgemäß. Das Insolvenzverfahren des ursprünglichen Betreibers ist jedoch noch nicht beendet, sodass der Übergang des Mietvertrags formal noch nicht abgeschlossen ist. Jamestown steht weiterhin im engen Austausch mit den betroffenen Parteien. Während bei der Vermietung der Einzelhandelsflächen sowie bei der Entwicklung der Parkeinnahmen positive Trends zu verzeichnen sind, bleibt das Objekt aufgrund des vergleichsweise hohen Leerstands und der geringen Flächennachfrage in einer herausfordernden Lage. Der Mehrheitseigentümer des Objektes strebt eine Veräußerung des Objektes an, hat die finale Entscheidung zur weiteren Stabilisierung der Vermietungssituation aber zunächst aufgeschoben. Die Bewirtschaftung der übrigen Objekte im Portfolio, dem Gebäudekomplex Ridge Hill in der Metropolregion New York, sowie dem Shoppingcenter Avenue East Cobb und dem Gebäudekomplex Colony Square, beide in Atlanta, Georgia, verläuft unterdessen weiterhin nach Plan. Jamestown 32 besitzt innerhalb des Joint-Ventures eine Vorzugsstellung sowohl hinsichtlich des jährlichen Barüberschusses als auch des Verkaufserlöses. Die rechnerische Beteiligungsquote am Gesamtportfolio liegt bei rund 3,2%.

Wohn- und Einzelhandelskomplex Inman Quarter in Atlanta (Anteil: 18%)

Der durchschnittliche Vermietungsstand des Wohn- und Einzelhandelskomplexes Inman Quarter beträgt zum 30.06.2026 rund 92% (31.03.2026: 96%). Die bereits bei Ankauf geplanten Reparaturen im Parkhaus des Objekts wurden erfolgreich und unterhalb der budgetierten Kosten umgesetzt. Das Renovierungskonzept für die 200 Mietwohneinheiten wird nach zwischenzeitlicher Überprüfung und Anpassung fortgesetzt. Aktuell werden in der Regel sieben Einheiten pro Monat renoviert. Der von Jamestown bei Ankauf kalkulierte Mietaufschlag konnte bei den bereits fertiggestellten Einheiten erreicht und teilweise sogar übertroffen werden. Eine bislang leerstehende Einzelhandelsfläche von knapp 100 qm konnte zu Konditionen oberhalb des Budgets an einen japanischen Mini-Supermarkt vermietet werden. Das Darlehen von rund \$ 54,4 Mio. läuft Anfang 2027 aus. Derzeit laufen erste Gespräche mit dem bisherigen Darlehensgeber über eine Verlängerung des Darlehens. Jamestown geht aktuell von einer Refinanzierung in voller Höhe aus. An dem Wohn- und Einzelhandelskomplex Inman Quarter ist Jamestown 32 mit rund 29% beteiligt.

Einzelhandelskomplex Miami World Center (Anteil: 14%)

Der durchschnittliche Vermietungsstand des Einzelhandelskomplexes Miami World Center beträgt zum 30.06.2026 rund 91% (31.03.2026: 90%). Nach dem Ankauf des Objekts Anfang April 2026 hat Jamestown zwischenzeitlich plangemäß die operative Verantwortung über den Betrieb der öffentlich nutzbaren Parkplätze übernommen. Besonders erfreulich ist hierbei die bisherige Entwicklung der Einnahmen. Diese liegen unter anderem aufgrund der vergangenen Fußballweltmeisterschaft

oberhalb des Budgets. Jamestown hat darüber hinaus planmäßig den Mietvertrag mit einem Hauswarengeschäft über rund 1.500 qm (6% der Gesamtfläche) gekündigt. Die Umsätze des Einzelhändlers lagen unterhalb der Erwartungen und die prominent an einer Ecke gelegene Fläche bietet Potenzial für eine Vermietung zu besseren Konditionen. Ein Großteil der Fläche wird von einem Anbieter für Gesundheitsdienstleistungen übernommen, die Basismiete konnte dabei fast vervierfacht werden. Für die übrigen rund 300 qm der ursprünglichen Fläche sowie weitere noch leerstehende Einheiten läuft der Vermietungsprozess. Bei einer an einen Restaurantbetreiber vermieteten Fläche zeichnet sich ab, dass der Mieter aufgrund von Finanzierungsengpässen den Ausbau nicht abschließen kann. Jamestown ist bereits mit einem potenziellen Nachmieter über einen langfristigen Mietvertrag zu verbesserten Konditionen im Gespräch. Dieser entwickelt in unmittelbarer Nachbarschaft ein Wohngebäude und will die Fläche für die Vermarktung der Wohnungen nutzen. An dem Einzelhandelskomplex Miami World Center ist Jamestown 32 mit rund 11% beteiligt.

Beschlussfassung

Gerne informieren wir Sie auch darüber, dass den Beschlussfassungen gemäß unserem Schreiben vom 26.05.2026 zugestimmt wurde. Somit gilt der Jahresabschluss zum 31.12.2025 als festgestellt, die Entlastung der Komplementärin der Jamestown 32 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 32 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Im Jahr 2026 wurden bisher 225.000 Anteile des Fonds in einer Bandbreite von 76% bis 85% 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