

10.01.2023 | T 0221 3098-244

Gesellschafterinformation

Sehr geehrte Damen und Herren,

erfreulicherweise verlaufen sowohl die Bewirtschaftung der beiden Investitionsobjekte als auch die zweite Bauphase beim Gebäudekomplex Ponce City Market insgesamt plangemäß.

Die Zinsen sind in Folge der hohen Inflation seit Anfang des Jahres 2022 in dramatischem Tempo gestiegen. Während am Anfang des Jahres die Hypothekenzinsen in den USA für eine fünfjährige Zinsbindung rund 2,5% p.a. betragen, müssen heute rund 6,5% p.a. kalkuliert werden. In der Folge haben die Aktienkurse vieler deutscher und amerikanischer Immobiliengesellschaften um mehr als die Hälfte an Wert verloren. Wer eine Immobilienanlage verkaufen will, wird ein niedrigeres Preisniveau akzeptieren müssen, weil die neuen Eigentümer völlig neu kalkulieren. Aber auch wer nicht verkauft, muss die aktuelle Bewertung der Immobilien reduzieren.

Die Marktentwicklung führt auch bei den zwei verbleibenden Fondsobjekten zu niedrigeren prognostizierten Rückflüssen. Die aktualisierte Verkaufshypothese geht von einem Verkauf der beiden Investitionsobjekte Ponce City Market in Atlanta und Shops in Georgetown in Washington, D.C. Ende 2026 aus und prognostiziert hierbei einen Nettoerlös vor Steuern, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage, von rund 65% (in einer Bandbreite von 57% bis 73%) an die Anleger. Im August 2021 lag der prognostizierte Nettoerlös noch bei 89%. Die Rückflüsse ergeben sich im Wesentlichen aus niedriger gewählten Verkaufsmultiplikatoren für beide Objekte im Jahr 2026. Diese Anpassung ist aus Sicht von Jamestown erforderlich, um dem zu erwartenden niedrigeren Preisniveau gerecht zu werden. Prognosegemäß ist weiterhin keine laufende Ausschüttung vorgesehen. Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 270,5% (in einer Bandbreite von 262,5% bis 278,5%) vor Steuern, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage. Die bisherigen sowie die prognostizierten Rückflüsse können Sie nachfolgender Tabelle entnehmen.

Der Inhalt in Kürze

Bewirtschaftung der Investitionsobjekte und Baufortschritt der Neubauvorhaben plangemäß

Durch niedriger gewählte Verkaufsmultiplikatoren geringere zusätzliche Rückflüsse bis Ende 2026 in Höhe von 65% prognostiziert

Bislang Gesamtrückflüsse von insgesamt 205,5% ausgezahlt

Prognose

Ausschüttungen für die Jahre	in %	Gesamt
2010 bis 2014	30%	30,00%
2015 bis 11/2021	6% p.a.	41,50%
Ausschüttungen gesamt		71,50%
Verkaufserlöse ausgezahlt in 12/2021		134,00%
Bisherige Gesamtrückflüsse¹		205,50%
Prognostizierte Verkaufsrückflüsse 2026		65,00%
Gesamtrückflüsse		270,50%

¹ Die bislang ausgezahlten Gesamtrückflüsse von 205,5%, abzüglich Eigenkapitaleinlage und Ausgabeaufschlag, entsprechen einer durchschnittlichen Verzinsung vor Steuern von ca. 8% p.a. über die bisherige Investitionsdauer von rund 13 Jahren.

Entwicklung der Investitionsobjekte

Gebäudekomplex Ponce City Market

Der Gebäudekomplex Ponce City Market in Atlanta entwickelt sich weiterhin positiv. Aktuell sind die loftartigen Büroflächen zu 99%, die 259 Mietwohnungen zu 95% und die Einzelhandels- und Restaurantflächen zu 95% (April 2022: 97%, 98%, 95%) vermietet. Der größte Büromieter, Mailchimp (18.500 qm bzw. rund 30% der Gesamtbürofläche), hat mitgeteilt, seinen auslaufenden Mietvertrag nicht zu verlängern und wird im September 2023 aus den Flächen ausziehen. Diese erstrecken sich über mehrere Stockwerke und werden nun vermarktet. Im aktuellen Marktumfeld werden vor allem qualitativ hochwertige Büroflächen nachgefragt. Hiervon profitiert das Investitionsobjekt;

Besichtigungen finden bereits statt. Seit der letzten Gesellschafterinformation wurde ein Mietvertrag über 1.400 qm (rund 2% der Gesamtbürofläche) mit einem neuen Büromieter abgeschlossen. Für die Einzelhandelsflächen wurden in 2022 insgesamt Mietverträge über rund 3.700 qm (rund 12% der Gesamteinzelhandelsflächen) neu abgeschlossen oder verlängert. Trotz der laufenden Baumaßnahmen für die zweite Phase liegen die Umsatz- und Besucherzahlen sowie Parkeinnahmen des Bestandsgebäudes in 2022 bisher über jenen des Vorjahreszeitraums. Der Baufortschritt bei den Neubauvorhaben erfolgt nach wie vor plangemäß. Die Fertigstellung des Gebäudes auf der Teilfläche im Osten (siehe linkes Bild auf Seite 5 unten) ist weiterhin für August 2023 vorgesehen. Die Fertigstellung der beiden Gebäude auf der Teilfläche im Nordwesten (siehe rechtes Bild auf Seite 5 unten) ist für Januar bzw. Juni 2024 vorgesehen.

Bei dem Darlehen für das Investitionsobjekt Ponce City Market wurde der variable Zinssatz für \$ 420 Mio. im Juni 2022 für die Restlaufzeit bis Dezember 2025 zu 5,12% p.a. fixiert. Insgesamt beträgt das Darlehen \$ 630 Mio. Die übrigen \$ 210 Mio. sind für die Finanzierung der zweiten Bauphase und Objektinvestitionen vorgesehen; sie werden sukzessive in Anspruch genommen. Dieser Teil bleibt variabel verzinst (SOFR

+ 1,9%; aktuell: 6,2% p.a.). Die gegenüber der letzten Prognose deutlich gestiegenen Fremdmittelkosten werden über die Laufzeit des Fonds teilweise durch höhere kalkulierte Mieteinnahmen des Bestandsobjekts ausgeglichen.

Die Gesamtkosten für die zweite Bauphase sowie der Objektinvestitionen für den bestehenden Gebäudekomplex sind gemäß der Gesellschafterinformation vom 27.04.2022 von \$ 375 Mio. auf \$ 413 Mio. gestiegen. Hintergrund waren Änderungen in der Detailplanung sowie der Preisanstieg von Bau- und Materialkosten. Diese Kosten werden durch das oben beschriebene Darlehen von \$ 210 Mio. und Eigenkapital des Joint Ventures von \$ 213 Mio. finanziert. Der hierfür vom Fonds aufzubringende Eigenkapitalanteil erhöhte sich um \$ 15,3 Mio. auf \$ 102,8 Mio. im Vergleich zur Prognose im August 2021. Die zusätzlichen Mittel konnten aufgebracht werden, weil die Verkaufserlöse höher waren als ursprünglich kalkuliert und anhand von Barüberschüssen des bestehenden Gebäudekomplexes bis zum Anteilsverkauf Ende November 2021. Der hiervon für die zweite Bauphase vorgesehene Anteil von \$ 87,3 Mio. ist in der Fondsprognose nicht berücksichtigt. Zur Vereinfachung sind nur zukünftige Mieteinnahmen, Betriebskosten und Zinszahlungen der zweiten Bauphase in der

Ponce City Market – zweite Bauphase

Das Neubauvorhaben bei Ponce City Market sieht vor, zwei Teilflächen im Nordwesten und Osten des Areals weiterzuentwickeln. Die Fläche im Nordwesten bietet genug Platz für einen innovativen und nachhaltigen Neubau aus Holz mit rund 10.300 qm Mietfläche für Büros und Geschäfte und einen Wohnturm mit 405 Einheiten zur flexiblen Kurzzeitmiete und Geschäften im Erdgeschoss mit insgesamt 21.500 qm Mietfläche. Der Neubau aus Holz wird nach ökologischen Standards gebaut und zielt auf Unternehmen ab, für deren Anmietungsentscheidungen Nachhaltigkeitskriterien eine wichtige Rolle spielen. Im Osten entsteht ein weiterer Wohnturm mit 163 Wohnungen zur langfristigen Anmietung in direkter Nachbarschaft zur Beltline mit rund 14.800 qm Mietfläche. Insgesamt entstehen damit 568 Wohneinheiten in einer der besten Wohnlagen Atlantas.



Einnahmen- und Ausgabenprognose von Ponce City Market berücksichtigt. Der für Investitionen im Bestandsobjekt von Ponce City Market vorgesehene Anteil von rund \$ 15,5 Mio. wurde in die Liquiditätsreserve des Fonds eingestellt.

Einzelhandelsportfolio Shops in Georgetown

Der Einzelhandelsmarkt in den USA entwickelte sich zuletzt positiv. Auch das Einzelhandelsportfolio Shops in Georgetown in Washington, D.C. verzeichnete einen positiven Trend in der Bewirtschaftung. Der Vermietungsstand liegt aktuell bei 90% (April 2022: 84%). Nach umfangreicher Aufhebung der Corona-Schutzmaßnahmen berichten viele Mieter von weiter steigenden Umsatzzahlen. Erfreulicherweise wurden zuletzt alle Mietzahlungen pünktlich geleistet. Zudem werden wieder vermehrt freie Flächen besichtigt und Mietverträge abgeschlossen. Bislang konnten in 2022 Mietverträge über rund 4.200 qm (rund 10% der Gesamtfläche) neu abgeschlossen oder verlängert werden. Die vereinbarten Konditionen liegen über dem Budget. Für weitere 700 qm (rund 2% der Gesamtfläche) steht Jamestown in fortgeschrittenen Mietvertragsverhandlungen. An dem aus 20 Objekten bestehenden Portfolio ist der Fonds zu 48% beteiligt.

Das Darlehen für das Einzelhandelsportfolio Shops in Georgetown in Höhe von \$ 160 Mio. ist zur Hälfte variabel verzinst (LIBOR + 1,7%; aktuell 6,02% p.a.) und zur Hälfte festverzinst mit 3,86% p.a. Bei der Anschlussfinanzierung ab September 2023 wurde ein Zinssatz von 6% p.a. angenommen.

Zweitmarkt

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an Jamestown Co-Invest 5 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Nach der Rückzahlung der gesamten ursprünglichen Kapitaleinlage im Dezember 2021 wurden im Jahr 2022 bisher Anteile des Fonds von insgesamt \$ 1.165.000 in einer Bandbreite von 68% bis 85%, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage 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 Gesellschafterinformation erhalten Sie im zweiten Quartal 2023.

Mit freundlichen Grüßen
Jamestown US-Immobilien GmbH



Fabian Spindler



Timo Linnenbrügger

Anhang zur Gesellschafterinformation vom 10.01.2023 (Seiten 4-8)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die Jamestown Co-Invest 5 Fondsprognose und Verkaufshypothese aus der Gesellschafterinformation vom 26.08.2021. Diese Werte wird Jamestown in 2023 und den Folgejahren aktualisieren.

Erläuterungen zur Jamestown Co-Invest 5 Fondsprognose

Die Jamestown Co-Invest 5 Fondsprognose ergibt sich aus den Einnahmen- und Ausgabenprognosen der zwei verbleibenden Investitionsobjekte gemäß den Seiten 6 und 7. Für 2022 und die Folgejahre sind die prognostizierten Barüberschüsse auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge und kalkulierter Anschlussvermietungen, derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert worden. Per Ende 2021 betrug die Liquiditätsreserve des Fonds \$ 19,7 Mio. (siehe „Liquiditätsreserve kumuliert“ in der Fondsprognose). Diese setzt sich zusammen aus dem vorgesehenen Eigenkapitalanteil für Investitionen im Bestandsobjekt von \$ 15,5 Mio. und Barmittelbeständen von \$ 4,2 Mio.

Erläuterungen zur Jamestown Co-Invest 5 Verkaufshypothese

Die Jamestown Co-Invest 5 Verkaufshypothese ergibt sich aus den Verkaufshypothesen der zwei verbleibenden Investitionsobjekte gemäß den Seiten 6 und 7. Zur vereinfachten Darstellung unterstellt die Jamestown Co-Invest 5 Verkaufshypothese, dass beide Investitionsobjekte zum gleichen Zeitpunkt, Ende des Jahres 2026, verkauft werden. Tatsächlich ist zu erwarten, dass die Objekte zu unterschiedlichen Zeitpunkten veräußert und die Verkaufserlöse anteilig an die Anleger ausgezahlt werden. Als Kalkulationsbasis für den angenommenen Bruttoverkaufspreis dient der prognostizierte Nettomietüberschuss des jeweiligen Investitionsobjektes im Jahr 2027. Für die Investitionsobjekte werden in drei Verkaufsvarianten die Auswirkungen verschiedener Verkaufsmultiplikatoren in 2026 simuliert. Aufgrund der aktuellen Marktentwicklung wurden für beide Objekte die Verkaufsmultiplikatoren angepasst: Für den Gebäudekomplex Ponce City Market wird ein Verkaufsmultiplikator von 17,39 (August 2021: 21,00) unterstellt, für Shops in Georgetown ein Verkaufsmultiplikator von 16,67 (August 2021: 20,00). Diese Annahmen führen auf Fondsebene beim Verkauf der Investitionsobjekte

Jamestown Co-Invest 5-Fondsprognose (in Tsd. \$)

	2022	2023	2024	2025	2026
1. Barüberschuss für Jamestown Co-Invest 5 aus Investitionsobjekten					
1.1 Ponce City Market	1.903	-3.527	-3.515	12.162	11.124
1.2 Shops in Georgetown	304	-1.677	-2.451	-480	-993
1.3 Summe	2.207	-5.204	-5.966	11.682	10.131
2. Fondsverwaltungsgebühr und Haftungsvergütung ¹	-2.070	-2.070	-2.070	-2.070	-2.070
3. Barüberschuss Jamestown Co-Invest 5, gesamt	137	-7.274	-8.036	9.612	8.061
4. Barüberschuss an Anleger ²					
5. Liquiditätssaldo	137	-7.274	-8.036	9.612	8.061
6. Liquiditätsreserve kumuliert; Ende 2021: \$ 19,7 Mio.	19.847	12.573	4.537	14.149	22.210

¹ Gemäß des Gesellschaftsvertrages Art. 7.6 a) (ii) und (iii).

² In dieser Fondsprognose ist keine Ausschüttung vorgesehen, je nach tatsächlichem Verlauf kann die Komplementärin Ausschüttungen beschließen.

Ende 2026 in der mittleren Variante zu einem prognostizierten Rückfluss an die Anleger vor Steuern von 65%, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage. Abhängig von der tatsächlichen Entwicklung von Nettomietüberschuss und Multiplikatoren zum Verkaufszeitpunkt können die tatsächlichen Abweichungen des Nettoverkaufserlöses für die Anleger auch über

die gezeigte Bandbreite von 57% bis 73% hinausgehen. Zusammen mit den bereits in 2021 ausgezahlten Verkaufserlösen erhöht sich der Gesamtnettoerlös für die Anleger auf 199%, vor Steuern, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage (in einer Bandbreite von 191% bis 207%).

Jamestown Co-Invest 5-Verkaufshypothese Ende 2026 - PROGNOSE (in Tsd. \$)

Nettoerlös zur Verteilung 2026 ¹	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Ponce City Market	227.966	261.284	294.601
Shops in Georgetown	25.674	32.343	39.012
Fondsliquidität Ende 2026	22.210	22.210	22.210
Nettoverkaufserlös zur Verteilung 2026, gesamt	275.850	315.837	355.823
Nettoerlös Komplementärin ²	91.950	105.279	118.608
Nettoerlös Anleger ²	183.900	210.558	237.216
Ursprüngliche Kapitaleinlage	323.450	323.450	323.450
Nettoerlös 2026, in % der ursprünglichen Kapitaleinlage von \$ 323,5 Mio.	57%	65%	73%

¹ Der Nettoerlös zur Verteilung 2026 ergibt sich aus den auf den Seiten 6 und 7 dargestellten Verkaufshypothesen der zwei Investitionsobjekte.

² Die Anleger haben 2021 bevorrechtigt 110%, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag erhalten. Der darüber hinausgehende Nettoerlös zur Verteilung steht zu 33,33% der Komplementärin und zu 66,67% den Anlegern zu (siehe Artikel 6. im Gesellschaftsvertrag).

Gesamtnettoerlös in 2021 und 2026	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettoerlös Anleger 2021, gesamt ³	433.423	433.423	433.423
Nettoerlös Anleger 2026, gesamt	183.900	210.558	237.216
Nettoerlös Anleger, gesamt	617.323	643.981	670.639
Ursprüngliche Kapitaleinlage	323.450	323.450	323.450
Gesamtnettoerlös bis 2026	191%	199%	207%

³ Ausschüttung wurde im Dezember 2021 an die Anleger geleistet.



Teilfläche im Osten: Im Bau befindlicher Wohnturm mit 163 Wohnungen zur langfristigen Anmietung mit rund 14.800 qm Mietfläche. Die Fertigstellung ist für August 2023 vorgesehen.



Teilfläche im Nordwesten: Hier entstehen ein Neubau aus Holz mit rund 10.300 qm Büro- und Einzelhandelsflächen sowie ein Wohnturm mit 405 Einheiten zur flexiblen Kurzzeitmiete und Geschäften im Erdgeschoss mit insgesamt 20.500 qm.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Ponce City Market

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1. Einnahmen						
1.1 Basismieteinnahmen	35.893	38.931	40.034	42.523	43.842	45.151
1.2 Mietausfall/Leerstand ¹	-3.748	-5.242	-9.309	-4.605	-4.659	-4.832
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	24.883	33.299	43.457	58.642	61.128	63.010
1.4 Einnahmen gesamt	57.028	66.988	74.182	96.560	100.311	103.329
2. Betriebskosten/Grundsteuer	-25.686	-31.451	-31.728	-33.126	-33.981	-34.961
3. Nettomietüberschuss	31.342	35.537	42.454	63.434	66.330	68.368
4. Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen	-17.098	-24.326	-26.277	-5.289	-4.851	
5. Kapitaldienst gesamt ²	-8.708	-16.427	-21.369	-32.294	-37.682	
6. Barüberschuss Ponce City Market (100%)	5.536	-5.216	-5.192	25.851	23.797	
7. Barüberschuss Co-Invest 5 (50,5%)	2.796	-2.634	-2.622	13.055	12.017	
8. Vermögensverwaltungsgebühr ³	-893	-893	-893	-893	-893	
9. Barüberschuss zur Verteilung	1.903	-3.527	-3.515	12.162	11.124	

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2026, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 13,7% der Basismieteinnahmen.

² Variable Verzinsung von SOFR + 2% bis 7/2022, danach feste Verzinsung von 5,2% bis 12/2025 für \$ 420 Mio.; variable Verzinsung für den restlichen Teil des Darlehens; ab 01/2026 wird eine Anschlussfinanzierung mit einem Zinssatz von 6% pro Jahr unterstellt.

³ Gemäß des Gesellschaftsvertrages Art. 7.6 a) (i).

Verkaufshypothese Ponce City Market 2026 Am Ende des Jahres 2026

Angaben in Tsd. \$

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2027	68.368	68.368	68.368
Verkauf zum Multiplikator	16,39	17,39	18,39
Bruttoverkaufspreis	1.120.641	1.189.009	1.257.377
abzgl. Verkaufsnebenkosten (3,5%)	-39.222	-41.615	-44.008
abzgl. Hypothekensaldo	-630.000	-630.000	-630.000
Nettoerlös Anteil Ponce City Market (100%)	451.419	517.394	583.369
Nettoerlös Anteil Co-Invest 5 (50,5%)	227.967	261.284	294.601



Trotz der laufenden Baumaßnahmen für die zweite Phase liegen die Umsatz- und Besucherzahlen sowie Parkeinnahmen des Bestandsgebäudes in 2022 bisher über jenen des Vorjahreszeitraums.

Einnahmen- und Ausgabenprognose Shops in Georgetown

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1. Einnahmen						
1.1 Basismieteinnahmen	13.770	16.051	16.208	18.174	19.094	19.044
1.2 Mietausfall/Leerstand ¹	-942	-2.846	-1.670	-1.197	-1.712	-1.908
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	5.172	5.748	6.119	5.760	5.540	5.675
1.4 Einnahmen gesamt	18.000	18.953	20.657	22.737	22.922	22.811
2. Betriebskosten/Grundsteuer	-7.329	-7.272	-7.490	-7.715	-7.947	-8.185
3. Nettomietüberschuss	10.671	11.681	13.167	15.022	14.975	14.626
4. Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen	-3.395	-6.062	-7.040	-4.816	-5.837	
5. Kapitaldienst gesamt ²	-5.224	-7.695	-9.815	-9.788	-9.788	
6. Barüberschuss Shops in Georgetown (100%)	2.052	-2.076	-3.688	418	-650	
7. Barüberschuss Co-Invest 5 (48%)	985	-996	-1.770	201	-312	
8. Vermögensverwaltungsgebühr ³	-681	-681	-681	-681	-681	
9. Barüberschuss zur Verteilung	304	-1.677	-2.451	-480	-993	

¹ Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2022 bis 2026, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive, beträgt 10,04% der Basismieteinnahmen.

² Ab 09/2023 wird eine Anschlussfinanzierung des bestehenden Hypothekendarlehens mit einem Zinssatz von 6% pro Jahr unterstellt.

³ Gemäß des Gesellschaftsvertrages Art. 7.6 a) (i).

Verkaufshypothese Shops in Georgetown 2026 Am Ende des Jahres 2026

Angaben in Tsd. \$

	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
Nettomietüberschuss 2027	14.626	14.626	14.626
Verkauf zum Multiplikator	15,67	16,67	17,67
Bruttoverkaufspreis	229.131	243.756	258.381
abzgl. Verkaufsnebenkosten (5,0%)	-11.457	-12.188	-12.919
abzgl. Hypothekensaldo	-164.186	-164.186	-164.186
Nettoerlös Shops in Georgetown (100%)	53.488	67.382	81.276
Nettoerlös Anteil Co-Invest 5 (48%)	25.674	32.343	39.012



Nach umfangreicher Aufhebung der Corona-Schutzmaßnahmen berichten viele Mieter von weiter steigenden Umsatzzahlen.

