

Herr
Mark Mustermann
Mustergasse 25
99999 Musterhausen

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

Kundennummer: 099999

25.09.2025

Jamestown Co-Invest 5, L.P. Gesellschafterinformation

Sehr geehrter Herr Mustermann,

mit dieser Gesellschafterinformation möchten wir Sie turnusgemäß über den Stand des Fonds Jamestown Co-Invest 5 informieren.

Im April 2025 hat die US-Regierung ein Maßnahmenpaket mit weitreichenden Zöllen angekündigt. Zwar konnten inzwischen erste Einigungen mit Handelspartnern erzielt werden, doch Höhe, Umfang und konkrete Ausgestaltung der Zölle sind in vielen Fällen nach wie vor in Bewegung. Zudem hat ein US-Berufungsgericht entschieden, dass ein Großteil der verhängten Zölle verfassungswidrig ist. Wie es weitergeht, ist offen und wird sich wohl Mitte Oktober durch den Obersten Gerichtshof entscheiden. Welche Auswirkungen diese Zollpolitik tatsächlich auf die wirtschaftliche Entwicklung der USA – insbesondere auf Inflation, Arbeitsmarkt, Kapitalmarkt und den US-Immobiliensektor – haben wird, ist derzeit nicht verlässlich abzuschätzen. Zwar lassen sich für Jamestown Co-Invest 5 und das verbliebene Objekt, den Gebäudekomplex Ponce City Market, bislang keine direkten Auswirkungen der aktuellen Situation feststellen. Dennoch ist es in einem von Unsicherheiten geprägten Marktumfeld entscheidend, mit kaufmännischer Vorsicht und Weitblick zu agieren, stets im Interesse der Anleger, am Ende der Laufzeit das bestmögliche Gesamtergebnis zu erzielen.

Wie bereits in der Gesellschafterinformation vom 21.02.2025 angekündigt, läuft die Finanzierung von Ponce City Market am 05.12.2025 aus. Seit Anfang des Jahres steht Jamestown in intensiven und konstruktiven Verhandlungen mit der konsortialführenden Bank über die Refinanzierung des Darlehens. Aufgrund des aktuellen Marktumfelds geht Jamestown nicht davon aus, dass das Darlehen in voller Höhe refinanziert werden kann und rechnet damit, dass eine Teiltilgung durch den Fonds erforderlich ist. Die Höhe ist Gegenstand der fortlaufenden Verhandlungen mit den finanzierenden

Der Inhalt in Kürze

US-Zollpolitik und ein dynamisches Marktumfeld erfordern erhöhte kaufmännische Vorsicht

Voraussichtliche Teiltilgung des im Dezember 2025 auslaufenden Darlehens erforderlich

Vermietung entwickelt sich größtenteils positiv, Büroflächen bleiben herausfordernd

Banken und derzeit noch nicht final absehbar. Der Fonds verfügt jedoch nach heutigem Stand über liquide Mittel, die für eine Teilrückzahlung verwendet werden können. Aufgrund der Höhe und Komplexität der Finanzierung kann sich die endgültige Einigung mit den Darlehensgebern über den Fälligkeitstermin hinausziehen. Die Darlehensgeber haben einer Aufschiebung der Fälligkeitstellung um weitere sechs Monate bereits vorläufig zugestimmt.

Die Vermietung der Einzelhandelsflächen verläuft weiterhin sehr erfreulich. Im Jahr 2025 wurden bislang Mietverträge über eine Fläche von mehr als 6.800 qm (18% der gesamten Einzelhandelsfläche) zu budgetierten Konditionen oder darüber neu abgeschlossen oder verlängert. Zusätzlich befindet sich Jamestown derzeit in Gesprächen mit weiteren Mietern zur Neuvermietung oder Verlängerung von über 3.400 qm (9% der gesamten Einzelhandelsfläche). Zum 30.06.2025 sind die Einzelhandelsflächen im gesamten Komplex zu 93% vermietet (Dezember 2024: 95%). Die 259 Wohneinheiten im historischen Gebäude sind zu 97% vermietet (Dezember 2024: 98%), im Neubauobjekt Signal House liegt die Vermietungsquote mittlerweile bei 99% (Dezember 2024: 85%). Damit konnte die Vermietung im Signal House in der ersten Jahreshälfte 2025 signifikant gesteigert und das Objekt endgültig am Markt etabliert werden. Der Vermietungsstand der Wohneinheiten des auf Kurzzeitmiete ausgerichteten Wohnturms „Scout Living“ entwickelt sich ebenfalls positiv. Das Konzept mit voll möblierten Apartments, die von einer Nacht bis zu mehreren Monaten angemietet werden können, wird bislang sehr gut, wenn auch etwas langsamer als erwartet, vom Markt aufgenommen. Die Auslastung Ende Juni 2025 liegt mit 59% daher noch etwas unter der ursprünglichen Planung. Die Vermietungsquote der Büroflächen liegt zum 30.06.2025 mit 60% auf dem gleichen Niveau wie Ende 2024.

Die Vermietung der verfügbaren rund 26.600 qm Büroflächen gestaltet sich weiterhin herausfordernd. Die Anzahl an Objektbesichtigungen von Mietinteressenten ist zwar spürbar gestiegen, jedoch sind Unternehmen weiterhin langsam und zögerlich, insbesondere bei langfristigen Anmietungen großer Flächen. Hinzu kommen hohe Zugeständnisse in Form von mietfreien Zeiten und Mieterausbauten. Um der aktuellen Nachfrage nach kleineren und schnell nutzbaren Büroflächen nachzukommen, werden derzeit fünf Büroflächen mit einer Gesamtfläche von rund 2.900 qm (4% der Gesamtbürofläche) im vierten Stock einzugsbereit ausgebaut. Für zwei der fünf Flächen steht Jamestown bereits in weit fortgeschrittenen Verhandlungen mit Mietinteressenten. Darüber hinaus wurde im vierten Obergeschoss des historischen Gebäudes ein für alle Mieter nutzbarer Konferenz- und Veranstaltungsbereich gestaltet und vor wenigen Wochen eröffnet. Solche repräsentativen Bereiche haben für viele Mieter einen hohen Stellenwert und steigern die Vermietungschancen im Objekt, da sie flexibel nutzbar sind und die Mieter entsprechende Flächen nicht selbst vorhalten müssen.

Der zuvor in Insolvenz geratene Betreiber des Freizeitparks auf den exklusiven Dachflächen des Hauptgebäudes kann seine Geschäfte vorerst fortsetzen. Der Mieter wird bis Ende 2026 rund \$ 1,5 Mio. der ausstehenden Mieten zahlen. Der Restbetrag von rund \$ 0,5 Mio. wird dem Mieter zur Verwendung für Mieterausbauten erlassen. Im Gegenzug sicherte sich Jamestown das Recht, den

laufenden Mietvertrag jederzeit kündigen zu können, falls der Umsatz des Mieters einen gewissen Schwellenwert unterschreitet oder Zahlungen ausbleiben. Diese Regelung bietet mehrere Vorteile. Sollte der Mieter seinen Anforderungen in Zukunft nicht nachkommen können, kann die Fläche schnell und flexibel nachvermietet werden. Entwickelt sich das Geschäft jedoch weiter positiv, werden die in der letzten Fondsprognose unterstellten Kosten für Mieterausbauten in Höhe von \$ 10,0 Mio. zur Nachvermietung der Flächen nicht benötigt.

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 2025 bisher insgesamt \$ 379.000 in einer Bandbreite von rund 31% bis 34% 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 ausführliche Gesellschafterinformation erhalten Sie voraussichtlich im ersten Quartal 2026.

Mit freundlichen Grüßen
Jamestown US-Immobilien GmbH



Fabian Spindler



Jan Kuhn