

Herrn
Markus Muster
Musterstraße
99999 Musterstadt

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

Kundennummer: 999999

06.07.2023

Jamestown Co-Invest 5, L.P. Gesellschafterinformation/Jahresbericht 2022

Sehr geehrter Herr Muster,

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

Die Bewirtschaftung der beiden Investitionsobjekte und die zweite Bauphase beim Gebäudekomplex Ponce City Market verlaufen insgesamt plangemäß. Zur Erinnerung: Die Anleger haben bereits ihre Eigenkapitaleinlage zurückerhalten sowie zusätzliche laufende Ausschüttungen und Gewinne realisiert. Bis zum Verkauf der beiden Objekte Ende 2026 sind gemäß der letzten Prognose keine laufenden Ausschüttungen vorgesehen, jedoch nochmals hohe zusätzliche Gewinne aus dem Verkauf für die Anleger zu erwarten.

Die Bewirtschaftung und Baumaßnahmen verlaufen insgesamt plangemäß

Der Inhalt in Kürze

Aktuelles Marktumfeld ist weiterhin herausfordernd

Bewirtschaftung und Baumaßnahmen verlaufen insgesamt plangemäß

Jamestown hat in der letzten Gesellschafterinformation vom 10.01.2023 über das herausfordernde Marktumfeld berichtet. Seitdem hat die amerikanische Zentralbank die Leitzinsen weiter erhöht. Zwischen März 2022 und Juni 2023 sind diese von 0,5% auf 5,25% angestiegen. Der US-Immobilienmarkt wurde dadurch stark unter Druck gesetzt und die Verkehrswerte sowie die Mietpreise für Neu- und Anschlussvermietungen sind bei den meisten Immobilien deutlich zurückgegangen. Aufgrund der gesunkenen Verkehrswerte können Banken im Rahmen von Anschlussfinanzierungen bei vielen Objekten nicht mehr das gesamte Darlehen refinanzieren und verlangen von Darlehensnehmern Teilrückzahlungen. Nicht alle Marktteilnehmer werden diese leisten können, wodurch die Zahl der Notverkäufe steigen dürfte. Jamestown geht davon aus, dass sich das in 2022 abgeflaute Transaktionsvolumen am US-Immobilienmarkt im zweiten Halbjahr 2023 wieder erhöhen wird.

Entwicklung der Investitionsobjekte

Gebäudekomplex Ponce City Market

Bei dem Gebäudekomplex Ponce City Market in Atlanta sind die loftartigen Büroflächen zu 92%, die 259 Mietwohnungen zu 98% und die Einzelhandels- und Restaurantflächen zu 95% (Januar 2023: 99%, 95%, 95%) vermietet. Der Büromieter Twitter hatte angekündigt, die Anzahl der Mitarbeiter in den USA deutlich zu reduzieren, und daraufhin den bereits begonnenen Ausbau seiner neuen Bürofläche von rund 4.700 qm (8% der Gesamtbürofläche) kurzfristig gestoppt. Jamestown hat aufgrund des Vertragsbruchs rechtliche Schritte gegen Twitter eingeleitet. Der Mietvertrag des größten Büromieters, Mailchimp (18.500 qm bzw. rund 30% der Gesamtbürofläche), wurde über September 2023 hinaus um weitere sechs Monate verlängert. Der Fonds generiert dadurch länger Mieteinnahmen, während die Fläche weiter vermarktet wird. Jamestown steht im Austausch mit Mietinteressenten, bislang haben jedoch noch keine fortgeschrittenen Gespräche stattgefunden. Im Jahresvergleich sind die Verkaufszahlen der Einzelhändler im ersten Quartal 2023 um rund 11% gestiegen. Für die Einzelhandelsflächen wurden in 2023 bisher insgesamt Mietverträge über rund 520 qm (rund 2% der Gesamteinzelhandelsflächen) neu abgeschlossen oder verlängert. Die Abschlüsse entsprechen dem Budget oder liegen darüber. Die Mietpreise für Wohnungen sind um rund 4% gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Der Baufortschritt bei den Neubauvorhaben erfolgt insgesamt plangemäß. Bei „Signal House“, dem Wohnturm im Osten des Grundstücks, sind die Bauarbeiten an der Außenfassade fast abgeschlossen. Die Ausbaurbeiten im Inneren des Gebäudes haben begonnen und verlaufen nach Plan. Die Mietwohnungen des Objekts richten sich hauptsächlich an aktive Erwachsene (im Alter von 55+ Jahren), die einen komfortablen Lebensstil in einer nachbarschaftlichen Gemeinschaft wünschen. Das Besondere ist das vernetzte Wohnkonzept: Über eine immobilieeigene App können Bewohner diverse Dienstleistungen buchen – etwa Hausmeisterdienste, Pflanzenbewässerung oder Fitness- und Wellnessangebote. Die Vorvermietung der 405 Wohneinheiten zur flexiblen Kurzzeitmiete in „Scout Living“, dem Wohnturm auf dem nordwestlichen Teil des Grundstücks, beginnt Anfang Juli 2023. Dieses Wohnprojekt ist für Kurz- und Langzeitaufenthalte ausgerichtet und bietet ein Hospitality-Konzept mit komplett eingerichteten Wohnungen inklusive Küche, Waschmaschine und Trockner. „619 Ponce“, der innovative und nachhaltige Neubau aus Holz, hat seine finale Bauhöhe erreicht und der Innenausbau ist in vollem Gange. Die Säulen, Balken und Bodenplatten des Gebäudes bestehen aus einheimischem Holz aus Georgia und auch die übrigen Materialien für den Bau sollen nach Möglichkeit aus einem Umkreis von 1.000 km bezogen werden. Die Fertigstellung von „619 Ponce“ und „Scout Living“ ist weiterhin für Januar bzw. Juni 2024 vorgesehen. Aufgrund von Änderungen in der Detailplanung und gestiegenen Vermietungsaufwendungen sowie gestiegener Preise von Bau- und Materialkosten erhöhen sich die Gesamtkosten um rund 4% bzw. \$ 18,1 Mio. Der Fonds hat ausreichend Liquidität, um seinen Kostenanteil zu tragen. An dem Gebäudekomplex Ponce City Market ist Jamestown Co-Invest 5 mit einem Anteil von 50,5% beteiligt.

Einzelhandelsportfolio Shops in Georgetown

Der Vermietungsstand des Einzelhandelsportfolios Shops in Georgetown in Washington, D.C. liegt aktuell bei 94% (Januar 2023: 90%). Der positive Trend in der Vermietung hält an und ist auf

höhere Besucher- und Verkaufszahlen im Einzelhandel zurückzuführen. Diese ähneln wieder dem Niveau vor der Corona-Pandemie. Insbesondere Mode- und Einrichtungsgeschäfte mieten verstärkt Flächen an. In den kommenden Monaten laufen Mietverträge über rund 4.900 qm (12% der Gesamtfläche) aus. Für alle verfügbaren Flächen steht Jamestown im Austausch mit Interessenten. Das bestehende Darlehen über \$ 160 Mio. läuft bis Ende Juli 2023. Jamestown steht aktuell in Gesprächen mit der finanzierenden Bank zur Verlängerung des Darlehens. An dem aus 20 Objekten bestehenden Portfolio ist der Fonds zu 48% beteiligt.

Aktueller Jahresbericht

Als Anlage erhalten Sie den übersetzten Jahresbericht der Gesellschaft zum 31.12.2022. Der Jahresbericht steht auch auf der Homepage der Jamestown US-Immobilien GmbH (www.jamestown.de) als Download zur Verfügung.

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 2023 bisher insgesamt \$ 410.000 in einer Bandbreite von 47% bis 69% 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 im ersten Quartal 2024.

Mit freundlichen Grüßen
Jamestown US-Immobilien GmbH


Fabian Spindler


Timo Linnenbrügger