

15.01.2021

Gesellschafterinformation

Mit dieser Gesellschafterinformation möchten wir Sie über den Stand des Fonds Jamestown 31 informieren. Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass der Fonds zwei weitere Investitionsobjekte erworben hat und der Vertrieb für Jamestown 31 Ende Januar 2021 wieder aufgenommen wird. Gemäß Anlagebedingungen ist der Vertrieb des Fonds bis 30.06.2021 möglich und Investitionen können bis September 2022 getätigt werden.

Neben den bis Juli 2020 erfolgten vier Immobilieninvestitionen hat Jamestown 31 im Dezember 2020 die Mietwohnanlage Rock Springs Court in Atlanta, Georgia und eine Minderheitsbeteiligung an Innovation and Design Building in Boston, Massachusetts erworben. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie in den beigefügten Ankaufsmitteilungen 5 und 6. Der Fonds verfügt damit über ein nach Nutzungsarten und Standorten breit diversifiziertes Immobilienportfolio.

Für die sechs Fondsobjekte sind insgesamt rund \$ 470 Mio. Fondseigenkapital vorgesehen. Den Ankauf der beiden im Dezember 2020 erworbenen Investitionsobjekte hat die Jamestown, L.P. durch ein Darlehen an Jamestown 31 finanziert, welches durch die Kapitaleinlagen neu beitretender Jamestown 31 Gesellschafter abgelöst wird.

Derzeit prüft Jamestown den Ankauf des Bürokomplexes GARCo Mill mit insgesamt 22.143 qm Mietfläche in North Charleston, South Carolina als potenzielles siebtes Investitionsobjekt. Es ist vorgesehen, dass Jamestown 31 im Rahmen eines Joint Ventures mit einem Fondseigenkapital von rund \$ 30 Mio. eine Mehrheitsbeteiligung von 75% mit Vorzugsstellung erwirbt. Dies würde rund 6% des Fondseigenkapitals von dann \$ 500 Mio. entsprechen.

Corona-Pandemie in den USA

Nach Ausbruch der Corona-Pandemie Mitte März 2020 stand das berufliche und private Leben auch in den USA zunächst still. Wenn möglich, ließen Unternehmen ihre Angestellten von zuhause aus arbeiten. Geschäfte und Restaurants mussten schließen. In vielen Metropolen der USA sind bisher nur 15%

Der Inhalt in Kürze

Wiederaufnahme Vertrieb Ende Januar 2021

Erwerb von zwei weiteren Investitionsobjekten

Corona-Pandemie mit Auswirkungen auf die Bewirtschaftung der Immobilien in 2020

Prognosen zu Anfänglicher Ausschüttung bis 2021 in Höhe von 2,0% p.a., ab 2022 Ausschüttung in Höhe von 4,0% p.a. und 110% Rückfluss aus Verkauf bestätigt

bis 20% der Angestellten in die Büros zurückgekehrt. Größere Unternehmen wie z.B. Amazon, Google, Microsoft und Levi Strauss haben ihre Angestellten sogar bis Mitte 2021 ins Homeoffice geschickt und sich hierbei an dem Ende des Schuljahres orientiert. So können Familien mit schulpflichtigen Kindern aus Städten mit geschlossenen Schulen zumindest temporär in Orte mit geöffneten Schulen umziehen. Dies führt dazu, dass viele US-Bürger die Metropolen wie zum Beispiel New York oder San Francisco in Richtung Sun Belt Staaten verlassen. Von einer Rückkehr der Angestellten an ihre Büroarbeitsplätze ist eher im zweiten Halbjahr 2021 auszugehen. Durch die Abwesenheit der Büroangestellten fehlt das Geschäft mit der Laufkundschaft, was sich stark auf die Gastronomie und den Einzelhandel auswirkt, denen zeitweilige Schließungen sowie die geltenden Schutzmaßnahmen hart zusetzen. So sind beispielsweise Restaurants auch nach der Wiedereröffnung zunächst weiter durch gesetzliche Auflagen in ihrer Kapazität eingeschränkt und dürfen in vielen Städten nur 25% bis 50% der möglichen Gästezahlen empfangen. Hierdurch bleiben die Restaurants vielfach unrentabel. Die gesetzlichen Beschränkungen haben auch große Auswirkungen auf die Park-einnahmen in Objekten, in denen die Besucherzahlen niedrig sind. Ähnlich wie Europa leiden die USA seit Herbst unter einer zweiten Welle der Corona-Pandemie, deren Abflachen noch nicht absehbar ist.

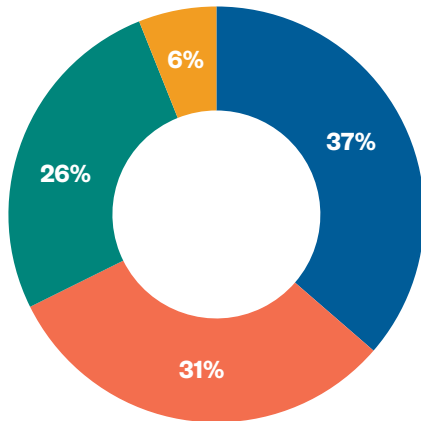
Jamestown 31 Immobilienportfolio (Stand: Dezember 2020)

	Levi's Plaza, San Francisco	Buckhead Village District, Atlanta	Constitution Wharf, Boston	Optimist Hall, Charlotte	Rock Springs Court, Atlanta	Innovation and Design Building, Boston	Gesamt
Allokiertes Fondseigenkapital Tsd. \$	146.438	51.975	50.550	29.039	71.828	120.200	470.030
Allokiertes Fondseigenkapital %	31%	11%	11%	6%	15%	26%	100%
Vermietungsfläche qm*	86.507	33.040	16.658	12.045	54.148	125.737	328.135
Vermietungsquote 12/2020	89%	85%	99%	94%	95%	78%	86%

*Gesamtobjekt

Regionale Diversifikation*

- Boston
- San Francisco
- Atlanta
- Charlotte



* Berechnet nach Fondseigenkapital

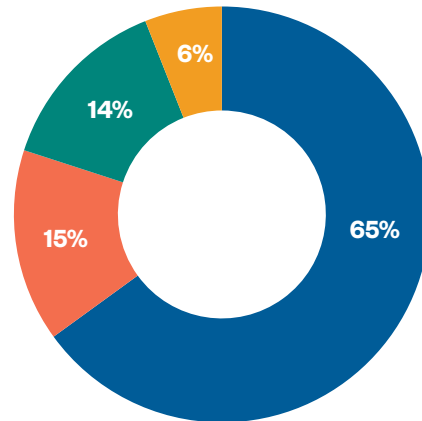
Mit dem massiven Einbruch der US-Wirtschaft in der ersten Jahreshälfte ist auch der Vermietungsmarkt in den USA in großen Teilen zum Erliegen gekommen. Angesichts der Unsicherheiten durch die Corona-Pandemie verschieben viele Unternehmen ihre Anmietungsentscheidungen. Die Bürovermietungsaktivitäten in den USA sind laut dem Immobilienberatungsunternehmen OBRE im dritten Quartal 2020 um fast 40% gegenüber dem Vorjahr eingebrochen. Aufgrund der verhaltenen Nachfrage werden tendenziell geringere Mietzahlungen bei Neu- und Anschlussvermietungen angeboten und zusätzliche Mietzugeständnisse, wie zum Beispiel mietfreie Zeiten und Mieterausbauten, stark ausgeweitet. Das hat 2020 und zumindest 2021 negative Auswirkungen auf den Nettomietüberschuss.

Jamestown hält die Nutzungsarten Büro, Einzelhandel und Wohnen weiterhin für die wesentlichen Bestandteile eines diversifizierten Immobilienportfolios. Die Pandemie hat die Anforderungen der Nutzer jedoch verändert. Daher sind innovative Konzepte gefordert, um die gewandelten Nutzeranforderungen an den Arbeitsplatz, die Wohnung oder das Einkaufserlebnis umzusetzen. Das aktive und innovative Asset Management von Jamestown reagiert auf diese Veränderungen, um die Folgen der Pandemie abzumildern.

Nach wie vor sieht Jamestown Immobilien in den USA als attraktive Anlagemöglichkeit. Positiv sollte sich auch der Ausgang der US-Wahl auswirken, da mit einem verlässlicheren Präsidenten Vertrauen und Stabilität in die Politik zurückkehren. Der Impfstart in den USA hilft ebenfalls, auch wenn unklar ist, wie schnell flächendeckend geimpft werden kann und wie hoch die Impfbereitschaft der Bevölkerung sein wird. Trotz eines schwierigen Jahres blicken wir also vorsichtig optimistisch auf 2021.

Diversifikation nach Nutzungsarten*

- Büro
- Wohnen
- Einzelhandel
- Sonstiges (überwiegend Parken)



Auswirkungen auf die Bewirtschaftung der Fondsimmobilien

Alle diese Entwicklungen hatten Auswirkungen auf die Bewirtschaftung der Fondsimmobilien in 2020. Das Objekt Buckhead Village District war von April bis Dezember 2020 aufgrund des hohen Anteils an Einzelhandel mit einem Mietausfall von durchschnittlich rund 50% der vertraglichen Mieteinnahmen deutlich stärker betroffen als das Büroobjekt Levi's Plaza mit durchschnittlich rund 12% für den gleichen Zeitraum und Optimist Hall mit weniger als 5% seit dem Ankauf Ende Juli 2020. Der Bürokomplex Constitution Wharf verzeichnete nahezu keinen Mietausfall. Von Insolvenzen sind die Fondsobjekte bis auf einzelne Mieter bisher verschont geblieben. Durch die Mietausfälle ist der Nettomietüberschuss des Fonds für 2020 um rund 20% bzw. \$ 3,8 Mio. geringer im Vergleich zum Budget. Jamestown geht auch in 2021 davon aus, einzelne Mieter, insbesondere im Einzelhandels- und Gastronomiebereich, mit Mietstundungen bzw. -nachlässen und Marketingmaßnahmen unterstützen zu müssen, um die langfristigen Auswirkungen auf den Fonds abzumildern. Ziel bleibt es, Mieter bei kurzfristigen Liquiditätseingpässen zu unterstützen, um den hohen Vermietungsstand zu erhalten und Leerstand für die Zukunft zu vermeiden.

Fondsprognose und Verkaufshypothese

Die unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Corona-Pandemie aktualisierten Einnahmen- und Ausgabenprognosen der Objekte Levi's Plaza, Buckhead Village District und Constitution Wharf sowie die Einnahmen- und Ausgabenprognosen in den Ankaufmitteilungen von Optimist Hall, Rock Springs Court und Innovation and Design Building führen weiterhin zu einer Jamestown 31 Fondsprognose mit jährlicher

Ausschüttung ab 2022 bis 2031 in Höhe von 4% bezogen auf die Eigenkapitaleinlagen der Anleger bzw. \$ 0,04 pro Anteil. Bis Ende 2021 beträgt die prognostizierte Anfängliche Ausschüttung 2% p.a.¹ Die aktualisierte Jamestown 31 Verkaufshypothese unterstellt zur vereinfachten Darstellung, dass die sechs Investitionsobjekte nach zehn Jahren, also Ende 2031 zum gleichen Zeitpunkt verkauft werden. Tatsächlich ist zu erwarten, dass die Investitionsobjekte zu unterschiedlichen Zeitpunkten veräußert und die Verkaufsrückflüsse anteilig an die Anleger ausgezahlt werden. Die Verkaufshypothesen der sechs Investitionsobjekte liegen jeweils über 110% und führen zusammen auf Fondsebene zu einem prognostizierten Rückfluss aus Verkauf Ende 2031 in Höhe von ca. 115% vor Steuern und bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Je nach tatsächlicher Entwicklung hinsichtlich Nettomietüberschuss und Multiplikatoren bis zum Verkaufszeitpunkt der sechs Investitionsobjekte kann der prognostizierte Verkaufsrückfluss erheblich geringer oder höher ausfallen.¹

Verkehrswerte der Fondsobjekte

Für die beiden vor Ausbruch der Corona-Pandemie angekauften Investitionsobjekte Levi's Plaza in San Francisco und Buckhead Village District in Atlanta beauftragt Jamestown aufgrund der Co-Investitionen durch einen anderen von Jamestown verwalteten Fonds externe unabhängige Gutachter mit einer quartalsweisen Immobilienbewertung. Auf Basis der letzten Bewertungen zum 30.09.2020 lassen sich keine mittel- oder langfristigen pandemiebedingten Auswirkungen feststellen. Die Verkehrswerte liegen weiterhin leicht über den ursprünglichen Kaufpreisen. Für Constitution Wharf in Boston, dem dritten vor Ausbruch der Corona-Pandemie angekauften Investitionsobjekt, geht Jamestown von keiner Änderung des bei Ankauf ermittelten Verkehrswertes aus, da wesentliche Parameter wie z.B. Vermietungsquote oder Zahlungsbereitschaft der Mieter unverändert sind. Gleiches gilt für die nach Ausbruch der Corona-Pandemie im Juli und Dezember 2020 angekauften drei Investitionsobjekte. Bei den Verkehrswertschätzungen handelt es sich um einen nach festgelegten Kriterien ermittelten Stichtagswert. Dieser lässt weder einen Schluss auf zukünftige Wertentwicklungen zu, noch darauf, welcher Wert bei einem späteren Verkauf der Investitionsobjekte für die Anleger erzielt wird.

Entwicklung der Investitionsobjekte

Der Vermietungsstand im **Bürokomplex Levi's Plaza in San Francisco, Kalifornien** beträgt aktuell rund 89% (September 2020: 92%). Derzeit hält Jamestown größere zusammenhängende Mietflächen aus strategischen Gründen frei, um diese an einen größeren Mieter neu zu vermieten und so die Mieten im Objekt zu maximieren. Nach Einschätzung von Jamestown besteht insbesondere bei solchen Flächen eine Knappheit in San Francisco. Zur Vermarktung hat Jamestown neue virtuelle Besichtigungstouren entwickelt und treibt den Ausbau von Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Campus

weiter voran, wie z.B. die Erweiterung des Gastronomieangebotes im Außenbereich durch ein Food Truck Konzept oder die Neugestaltung der Grünanlagen, Eingangsbereiche und Dachterrassen. Im Zuge der Corona-Pandemie kam es bisher nur zu geringen Mietausfällen, da insbesondere der mit Abstand größte Mieter, Levi Strauss & Co. mit 42% der Gesamtfläche des Objektes, kontinuierlich die Miete gezahlt hat.

Levi Strauss & Co. hat bis Mitte 2021 die Option, seinen auslaufenden Mietvertrag im Dezember 2022 zu der dann geltenden Marktmiete um weitere zehn Jahre zu verlängern. Aufgrund der Marktsituation unterstellt Jamestown in der aktuellen Prognose eine rund 10% geringere Marktmiete für die Vertragsverlängerung des Mieters gegenüber der Prognose zum Ankaufszeitpunkt mit entsprechenden Auswirkungen auf die Barüberschüsse des Objekts. Insgesamt ergibt sich prognosegemäß ein Barüberschuss vor Kapitaldienst von 2020 bis 2031 von \$ 436,5 Mio. gegenüber den bei Ankauf angenommenen \$ 481,8 Mio. An dem Bürokomplex Levi's Plaza ist Jamestown 31 mit 29% beteiligt. Die vorgenannte negative Annahme ist in der gegenüber dem Ankaufszeitpunkt von 117% auf 115% verringerten Verkaufshypothese des Fonds berücksichtigt.

Der **Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District in Atlanta, Georgia** ist derzeit zu 85% (September 2020: 83%) vermietet. Aufgrund des hohen Anteils an Einzelhandels- und Gastronomieflächen sowie der deutlich geringeren Parkeinnahmen ist dieses Objekt kurzfristig stärker von den Auswirkungen der Corona-Pandemie betroffen. Von April bis Dezember 2020 wurden im Durchschnitt nur rund 50% der Einzelhandelsmieten gezahlt. Seit der Wiedereröffnung der Geschäfte im Juni 2020 sind die Besucherzahlen und die Einzelhandelsumsätze kontinuierlich gestiegen und lagen im August 2020 erstmals seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie über dem Vorjahresniveau. Hierzu hat das im Sommer umgesetzte neue Marketingkonzept inklusive neuer Webseite und gezielter Social Media Aktivitäten beigetragen. Seit Ankauf konnten zudem weitere Maßnahmen der Investitionsstrategie umgesetzt werden, um das Objekt neu zu positionieren. So wurden Fassaden neu gestrichen und künstlerisch gestaltet, um das äußere Erscheinungsbild gezielt weiter aufzuwerten. Zudem wurde die Beschilderung verbessert und eine Veranda mit Sitzgelegenheiten geschaffen, um das Einkaufserlebnis der Besucher attraktiver zu gestalten. Die bisherige Durchfahrtsstraße wurde in eine autofreie Fußgängerzone mit landschaftlichen Elementen umgewandelt. Dies schafft Platz für zusätzliche gastronomische Außenflächen mit Sitzgelegenheiten, welche die Aufenthaltsqualität weiter steigern. Gemäß der aktualisierten Jamestown Prognose ergibt sich ein Barüberschuss vor Kapitaldienst von 2020 bis 2031 von \$ 110,8 Mio. gegenüber den bei Ankauf angenommenen \$ 128,4 Mio. An dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 45% beteiligt.

Der **Bürokomplex Constitution Wharf in Boston, Massachusetts** ist seit September 2020 unverändert zu 99%

vermietet. Die Büromieten in 2020 wurden nahezu vollständig gezahlt. Bislang blieben aufgrund abgesagter Veranstaltungen im Umfeld des Objektes budgetierte Parkeinnahmen in 2020 in Höhe von 30% aus. Bis 2022 laufen keine Mietverträge aus. Gemäß der aktualisierten Jamestown Prognose ergibt sich ein Barüberschuss vor Kapitaldienst von 2020 bis 2031 von \$ 66,3 Mio. gegenüber den bei Ankauf angenommenen \$ 64,8 Mio.

Die **Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall in Charlotte, North Carolina** ist seit Ankauf im Juli 2020 unverändert zu 94% vermietet. Die Einzelhandelsumsätze erreichten bis Dezember 2020 durchschnittlich 76% des Niveaus vor Ausbruch der Corona-Pandemie. Die bei Ankauf erstellte Jamestown Prognose ist im Wesentlichen unverändert.

Aktueller Jahresbericht

Der Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2019 wird auf der Homepage der Jamestown US-Immobilien GmbH zur Verfügung gestellt. Im Jahresbericht wird unter anderem der Nettoinventarwert des Fonds zum 31.12.2019 berichtet. Sofern sich keine außergewöhnlichen Ereignisse ergeben, erfolgt die nächste Ermittlung des Nettoinventarwerts im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020 zum Stichtag 31.12.2020. Die Veröffentlichung erfolgt spätestens zum 30.06.2021.

Jamestown ist weiterhin auf der Suche nach geeigneten Investitionsobjekten und wird Sie fortlaufend, spätestens jedoch mit der nächsten turnusgemäßen Gesellschafterinformation im zweiten Quartal 2021, über die weitere Fondsentwicklung informieren.

Mit freundlichen Grüßen
Jamestown US-Immobilien GmbH



Fabian Spindler



Thomas Horlacher

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Mittel- und langfristig kann die Pandemie zu geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bzw. zu einem wirtschaftlichen Abschwung führen. Währung des Fonds ist der US-Dollar, so dass die Ergebnisse im Falle eines Umtausches in Euro Währungsschwankungen unterliegen können.

¹ Die Jamestown 31 Ausschüttung an die Anleger beträgt prospektgemäß 4,0% p.a. zwischen 2022 und 2031 und 110% Rückfluss aus Verkauf, jeweils vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. In der Summe führt dies im Basisszenario, bei einer unterstellten Anlagedauer von 10 Jahren, zu einem prognostizierten Gesamtrückfluss an die Anleger in Höhe von 150% ohne die Anfängliche Ausschüttung, vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Bei einer unterstellten negativen Abweichung der prognostizierten Ausschüttungen von -20% sinkt der prognostizierte Gesamtrückfluss auf 120% des investierten Eigenkapitals. Bei einer unterstellten positiven Abweichung der prognostizierten Ausschüttungen von +20% steigt der prognostizierte Gesamtrückfluss auf 180% des investierten Eigenkapitals.