



Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG (gemäß KAGB)

Investitionen in vermietete Immobilien in den USA

Produktpräsentation Stand: 04.09.2019

Herausgeber: Jamestown US-Immobilien GmbH, Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

1. Jamestown Gruppe

1. Daten und Fakten
2. Spezialisierung auf US-Immobilienfonds mit Management vor Ort
3. Beispiele für professionelles Immobilienmanagement
4. Jamestown Leistungsbilanz

2. Anlagestrategie Jamestown 31¹

1. US-Immobilienmarkt
2. Investitionsstandorte
3. Nutzungsarten, Investitionsprofil, Gutachten und Nachinvestitionen
4. Beispiel für Diversifikation

3. Beteiligungsangebot Jamestown 31¹

1. Hauptmerkmale
2. Wesentliche Merkmale der Besteuerung
3. Kosten, Gebühren und erfolgsabhängige Vergütung
4. Sensitivitätsanalyse
5. Auszug aus den Risiken

4. Weitere Beteiligungs- und Abwicklungshinweise

¹Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG

04.09.2019





Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG

Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für die Anleger über diesen alternativen Investmentfonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind nicht zu verwechseln mit den Werbematerialien eines alternativen Investmentfonds und die Risiken einer Anlage in diesem Fonds. Diese Informationen sind nicht zu verwechseln mit den Werbematerialien eines alternativen Investmentfonds und die Risiken einer Anlage in diesem Fonds.

Investment KG (im Folgenden "Fonds" oder "Jamestown 31")

(Folgendes JVVG)

Die Haftung sowie aus der Veräußerung von Immobilien ausschließlich p.a. für den Zeitraum ab Eingang der jeweiligen Teilzahlungen der Haftung von 4,0% p.a. sowie (i) aus Verkauf und Refinanzierung der wert 2%, 4% und 10%) gelten jeweils vor Steuern und bezogen n und Gesamtstückklasse kann variieren.

Alle, die innerhalb wirtschaftlich Eigentümer der Immobilien eine Holdinggesellschaft bilden. Zum Zeitpunkt der Genehmigung werden Regionalinvestoren in der Beteiligungsgesellschaft in Großräumen der US-Küstenstaaten und wichtigen Metropolen (New York, D.C., Miami, San Francisco, Los Angeles oder vergleichbare und Bürozentren bzw. Gewerbeimmobilien mit gemischter n vermietbare Fläche von mindestens 1.000 qm investieren. Es sind die oben genannten Großräume bzw. Metropolen und/oder lokalen und/oder Grundstücke (z.B. Einkaufszentren) werden Immobilien investieren, die die Gesellschaft und ihre Beteiligungsgesellschaften jederzeit ihre Immobilien durch den Ankauf auf Zeit von 7-12 Jahren wieder zu verkaufen und den Fonds zu Mittel des Fonds in die vorgenannte Beteiligungsgesellschaften inhaftlich Beteiligungsgesellschaften oder die von diesen gehaltenen a Investmentvermögen in Beteiligungen haben, um ein entspre-Risikominimum gemäß § 202 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) nicht investiert, konzeptgemäß wird innerhalb von 18 Monaten nach

in marktübliche Kredite bis zu Höhe von 100% des aggregierten Verfügung steht, aufgenommen werden. Die Bilanzierung von Verhältnissen, die sich auf diese beziehen, darf die Grenze von 100% erstmaligen Verkäufe, längstens jedoch für einen Zeitraum von stand haben, nur zur Absicherung der vom Fonds gehaltenen Ver-

en trägt der Fonds. Sie entstehen zusätzlich zu den nachfolgend

des Folgejahres an die Anleger auszuschütten.

ellschaft, mittelbar als Treuhänder über die Jamestown Treuhand (p.a. Kontroll- und Mitspracherecht wie z.B. bei Änderungen der beabsichtigt zwischen \$ 50 Mio. und \$ 750 Mio. Eigenkapitalen-100%, bzw. für Anleger, die bereits über eine US-Steuernummer

erher – aus den im Gesellschaftsvertrag genannten Gründen – in. Mit Zweidrittel-Mehrheit der Stimmen der Anleger kann eine

tsliche Kapitalanlage mit einem heute schon feststehenden Rückweisen sind.

Investitionen in vermietete Immobilien in den USA

Verkaufsprospekt

Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG

Vertriebsunterlagen:

- Verkaufsprospekt
- Wesentliche Anlegerinformationen



1. Jamestown Gruppe

1. Daten und Fakten
2. Spezialisierung auf US-Immobilienfonds mit Management vor Ort
3. Beispiele für professionelles Immobilienmanagement
4. Jamestown Leistungsbilanz

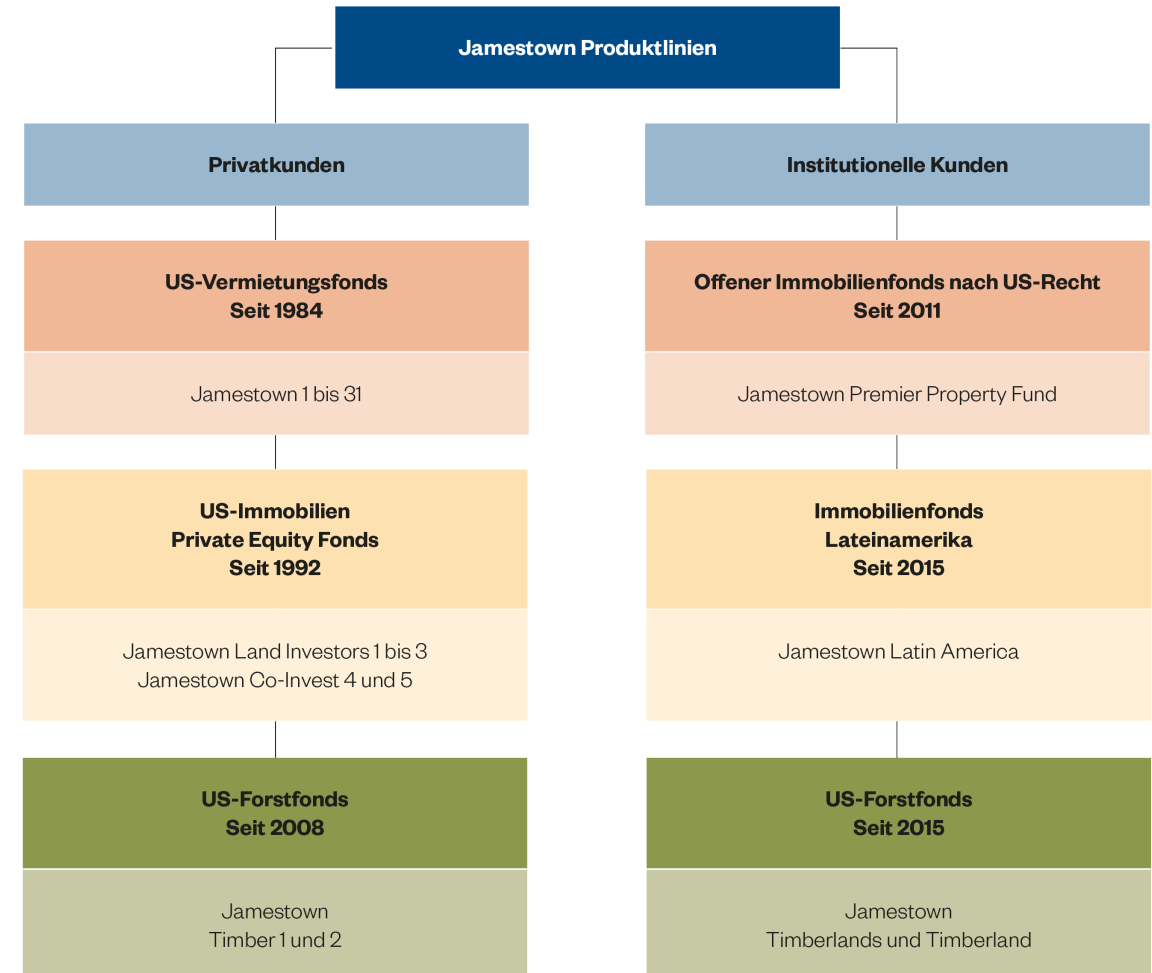
1.1 Daten und Fakten

- Jamestown ist seit Jahren Marktführer¹ für US-Immobilienfonds für Privatanleger in Deutschland
- Seit Gründung (1983) ist das Unternehmen auf Immobilieninvestitionen in den USA spezialisiert und verfügt über ein eigenes Management vor Ort
- Rund 160 Mitarbeiter in den USA und rund 50 in Köln
- Bislang rund 100 Immobilien in 16 Bundesstaaten in den USA angekauft, verwaltet und einen Großteil für die Anleger wieder erfolgreich verkauft
- 27 Vermietungsfonds aufgelöst, keiner hiervon hat Verluste für die Anleger erbracht
- Aktuell verwaltetes Immobilienportfolio von über US-\$ 10,2 Mrd.²; davon über US-\$ 2,7 Mrd.² für Privatanleger in Deutschland
- Rund 80.000 Privatanleger haben bisher Jamestown Fonds gezeichnet

¹Quelle: Jamestown Leistungsbilanz zum 01.01.2019

²Verkehrswerte zum 30.06.2019

Warnhinweis: Vergangene Wertentwicklungen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Entwicklung des Jamestown 31. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es zu Fehleinschätzungen des Managements kommen kann und falsche Immobilienbewertungen vorgenommen werden können (Managementrisiko).



1.2 Spezialisierung auf US-Immobilienfonds mit Management vor Ort

- Alle Ressourcen des Unternehmens sind darauf konzentriert, bestmögliche Ergebnisse für die Anleger zu erwirtschaften
- Jamestown deckt mit eigenen Expertenteams alle Leistungsphasen einer Immobilieninvestition ab; diese starke Präsenz vor Ort ist die Basis für eine detaillierte Marktkennntnis und ein umfassendes Netz von Kontakten zu anderen Marktteilnehmern
- Wesentliche Entscheidungen zu Ankauf, Bewirtschaftung, Finanzierung, Vermietung und Verkauf werden von den Jamestown Teams vorbereitet und von der KVG¹ beschlossen
- Ziel bei jedem Objekterwerb ist, zwischen An- und Verkauf den Gesamtertrag der Immobilie durch Steigerung der Nettomieteinnahmen und Verbesserung des Gebäudewerts zu maximieren, unabhängig von Veränderungen auf dem Kapitalmarkt
- Erst nach Erreichung der prospektierten Ziele für die Anleger partizipiert Jamestown an weiteren Gewinnen. Diese erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung gibt Jamestown allen Anreiz, sich für ein optimales Ergebnis einzusetzen; eine faire Partnerschaft

Die Jamestown Gruppe deckt mit eigenen Expertenteams die einzelnen Leistungsphasen der Immobilieninvestition ab und bietet zahlreiche Services für die Anleger.

Auswahl an Expertenteams²:



¹ Kapitalverwaltungsgesellschaft, Jamestown US-Immobilien GmbH, Köln; ² Siehe Verkaufsprospekt, Kapitel Jamestown Gruppe und Leistungsbilanz

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es zu Fehleinschätzungen des Managements kommen kann und falsche Immobilienbewertungen vorgenommen werden können (Managementrisiko).

1.3 Beispiele für professionelles Immobilienmanagement Vorgängerfonds Jamestown 29

Ausgangslage bei Ankauf Anfang 2015

- Erwerb des Shoppingcenters Polo Club Shoppes in Boca Raton, Südflorida
- Lokales Nahversorgungszentrum mit Mietern, die vorwiegend Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten, Supermarktkette Publix (dominierend im Südosten der USA) ist seit über 25 Jahren Hauptmieter im Center
- Grundlage für den Ankauf: Gute Verkehrsanbindung, die Bevölkerungsdichte und die hohe lokale Kaufkraft im Umkreis von rund fünf Kilometern¹

Managementleistung

- Detailanalyse zur Steigerung der erzielbaren Mieteinnahmen durch Schaffung zusätzlicher Einzelhandelsflächen bzw. Neubau

Status Mitte 2019

- Mietvertragsverlängerung mit dem Hauptmieter Publix über 20 Jahre zu höheren Mieten und Neubau von Geschäftsflächen, Abriss des Altgebäudes im Herbst 2019, Neubau und -eröffnung Ende 2020
- Weiterer Bau von rund 630 qm an zusätzlichen Mietflächen in Planung

¹Einschätzung von Jamestown

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das oben dargestellte Beispiel aus einem Vorgängerfonds keinerlei Gewähr im Hinblick auf den zukünftigen Erfolg von Jamestown 31 bietet, der als Blindpool konzipiert ist.



1.3 Beispiele für professionelles Immobilienmanagement Vorgängerfonds Jamestown 29

Ausgangslage bei Ankauf Anfang 2016

- Erwerb des Bürokomplexes Larkspur im Großraum San Francisco, 18 km nördlich von San Francisco in Marin County, dem einkommensstärksten Bezirk des Großraums
- Bürokomplex mit 18.492 qm Mietfläche, bestehend aus drei Gebäuden; überwiegend kleinteilig und breit diversifiziert an 72 Mieter vermietet

Managementleistung

- Effizienteres Vermietungsmanagement der kleinteiligen Mietflächen zur besseren Positionierung im Markt sowie Erhöhung der Mieteinnahmen
- Renovierung von Miet- und Gemeinschaftsflächen sowie Aufwertung des Innenhofbereichs zur weiteren Steigerung der Attraktivität der Gebäude

Status Mitte 2019

- 26 Büroflächen (rd. 6.060 qm) renoviert, wovon 23 (rd. 5.500 qm) zu höheren Mietpreisen vermietet wurden; zwei Büroflächen auf einem besseren Ausstattungsniveau ausgebaut, um zu prüfen, ob höhere Mieteinnahmen erzielbar sind
- Modernisierungsmaßnahmen der Gemeinschafts- sowie Büroflächen verlaufen weiterhin sehr erfolgreich



Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das oben dargestellte Beispiel aus einem Vorgängerfonds keinerlei Gewähr im Hinblick auf den zukünftigen Erfolg von Jamestown 31 bietet, der als Blindpool konzipiert ist.

1.3 Beispiele für professionelles Immobilienmanagement Vorgängerfonds Jamestown Co-Invest 5

Ponce City Market, Atlanta

- Heute eine gemischt genutzte Immobilie mit über 100.000 qm Mietfläche
- Bürohauptmieter: athenahealth, Cardlytics, Jamestown, MailChimp

Ausgangslage

- Erwerb einer leerstehenden Immobilie (Baujahr 1926) ohne Nutzungskonzept der Stadt Atlanta
- Neun großzügige Stockwerke mit je 11.150 qm, hohen Decken und lichtdurchflutet



Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das oben dargestellte Beispiel aus einem Vorgängerfonds keinerlei Gewähr im Hinblick auf den zukünftigen Erfolg von Jamestown 31 bietet, der als Blindpool konzipiert ist.

1.3 Beispiele für professionelles Immobilienmanagement Vorgängerfonds Jamestown Co-Invest 5

Managementleistung

- 2012 bis 2015 Umbau zu einem gemischt genutzten Gebäudekomplex mit Flächen für Büro, Gastronomie, Einzelhandel und Mietwohnungen
- Einzigartiger Mietermix, um ein außergewöhnliches Einkaufserlebnis zu schaffen
- Bewahrung der alten Industriearchitektur mit neuen modernen Designelementen

Status Mitte 2019

- Die loft-artigen Büroflächen sind vollständig an expansive Mieter aus Zukunftsbranchen vermietet
- Vermietungsquote bei den Wohnungen auf hohem Niveau stabilisiert; breiter Mietermix bei den Einzelhandelsflächen
- Auf dem Gebäudedach mit spektakulärem Blick über Atlanta befinden sich ein Freizeitpark mit Aussichtsplattform, mehrere Bars und Restaurants
- Spezialitätenrestaurants befinden sich in einer belebten Markthalle im Erdgeschoss



Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das oben dargestellte Beispiel aus einem Vorgängerfonds keinerlei Gewähr im Hinblick auf den zukünftigen Erfolg von Jamestown 31 bietet, der als Blindpool konzipiert ist.

1.3 Beispiele für professionelles Immobilienmanagement Vorgängerfonds Jamestown Co-Invest 5

Ausblick

- Vor kurzem wurde die Genehmigung der Stadt Atlanta für vier Neubauten bis zu einer Höhe von 70 Metern erteilt; mögliche Nutzungsarten: Einzelhandelsflächen, Büros, Mietwohnungen und ein Hotel mit Gesamtflächen von bis zu 52.000 qm
- Bis 2020 sollen die Wirtschaftlichkeit und die bauliche Machbarkeit geprüft werden
- Die Fotomontage zeigt die genehmigten Neubauten (Gebäude 1-4)
- In direkter Nachbarschaft von Ponce City Market wurde ein 12-stöckiges Bürogebäude mit einem Supermarkt im Erdgeschoss erstellt (Gebäude 5); kein Bestandteil des Jamestown Fonds
- Die Atlanta BeltLine (6), eine ehemalige Eisenbahnlinie, die auf über 35 km als Park für Fußgänger und Radfahrer ausgebaut wird
- Website: www.poncecitymarket.com



Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das oben dargestellte Beispiel aus einem Vorgängerfonds keinerlei Gewähr im Hinblick auf den zukünftigen Erfolg von Jamestown 31 bietet, der als Blindpool konzipiert ist.

1.4 Jamestown Leistungsbilanz¹

Ergebnisse aufgelöster US-Vermietungsfonds vor US-Steuern

(Einzeldarstellung ab Jamestown 18)

Jamestown Fonds	Ausschüttung p.a. (Bandbreite)	Verkaufserlös	Gesamtergebnis p.a.	Laufzeit in Jahren
18	8-18% ²	232,67%	22,23%	10,21
19	7,5-8%	195,84%	21,70%	6,45
20	7,5-8%	119,92%	9,75%	7,00
21	7,0-8%	279,78%	34,58%	6,40
22	8%	107,77%	8,59%	4,67
23 ³	7,75%	142,70%	18,03%	3,67
24 ³	7,25-10% ²	210,50%	28,55%	5,17
25 ³	7,25-8,75%	167,30%	18,12%	6,40
26 ³	6,5%	130,81%	23,60%	1,51
28	5,25%	120,85%	10,21%	3,19

Die Jamestown US-Vermietungsfonds 1 bis 26 und 28 wurden zwischen 1984 und 2013 emittiert. Ausgewiesen sind die Bandbreite der Ausschüttungen p.a., der Verkaufserlös und das durchschnittliche Gesamtergebnis pro Jahr in Prozent des investierten Eigenkapitals ohne Ausgabeaufschlag. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag und die Anlagedauer. Alle Angaben vor Steuern.

¹ Die Fonds Jamestown 18 bis 26 und 28 hatten Gesamtinvestitionen zwischen US-\$ 290 Mio. und US-\$ 1 Mrd. Die Fonds Jamestown 1 bis 17 sind hier aufgrund der kleineren Gesamtinvestitionssummen (kleiner US-\$ 100 Mio.) nicht einzeln aufgeführt. Ausführliche Informationen und detaillierte Einzeldarstellungen in der vom Wirtschaftsprüfer geprüften Leistungsbilanz zum 01.01.2019, mit Ergänzungen bis zum Redaktionsschluss am 31.07.2019. Abrufbar unter www.jamestown.de

² Ausschüttungen p.a. JT18: 1997–2005 8%, 2006 10%, 2007 12%, 2008 14%, 2009–2011 18%; JT24: 2003–2006 7,25%, 2007 9%, 2008–2011 10% (erstes und letztes Jahr jeweils zeitanteilig)

³ Für kompakt-Anteile dieser Fonds prospektgemäß 0,75% Abzug bei den Ausschüttungen p.a. und beim Gesamtergebnis p.a.

Warnhinweis: Vergangene Wertwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für eine künftige Wertentwicklung. Währung aller Jamestown Fonds ist der US-Dollar, so dass die Ergebnisse im Falle eines Umtausches in Euro Währungsschwankungen unterlegen haben.

1.4 Jamestown Leistungsbilanz¹ der US-Immobilienfonds in Bewirtschaftung

Jamestown 27 (Auflage 04/2011, aktuelles Eigenkapital US-\$ 219 Mio., 8.020 Anleger)

- 5 Investitionen; 3 Standorte (New York, Boston und San Francisco); Büro, Einzelhandel und Mietwohnungen
- Prognosegemäße Ausschüttung von 6%² p.a. bis einschließlich 2019 ausgezahlt
- 100% Kapitalrückzahlung² aus Objektverkäufen erfolgt, zwei Objekte im Bestand

Jamestown 29 (Auflage 10/2014, Eigenkapital US-\$ 339 Mio., 6.610 Anleger)

- 6 Investitionen; 4 Standorte (New York, Washington, D.C., Südfloida und San Francisco); Büro, Einzelhandel und Mietwohnungen
- Prognosegemäße Ausschüttung von 4,5%² p.a. für 2019 erwartet (Auszahlung 31.05.2020)

Jamestown 30 (Auflage 09/2016, Eigenkapital US-\$ 572 Mio., 9.931 Anleger)

- 8 Investitionen; 6 Standorte (Atlanta, New York, San Francisco, Washington, D.C., Südfloida und Pittsburgh); Büro, Einzelhandel und Mietwohnungen
- Prognosegemäße Ausschüttung von 4%² p.a. für 2019 erwartet (Auszahlung 30.04.2020)

Jamestown Co-Invest 5 (Auflage 11/2007, aktuelles Eigenkapital US-\$ 323 Mio., 5.560 Anleger)

- 4 Investitionen; 3 Standorte (Atlanta, Washington, D.C. und Südfloida); Büro, Einzelhandel und Mietwohnungen
- Prognosegemäße Ausschüttung von 6%² p.a. für 2019 erwartet (Auszahlung 30.05.2020). Weiterer Bau von rund 630 qm an zusätzlichen Mietflächen in Planung

¹ Ausführliche Informationen und detaillierte Einzeldarstellungen in der vom Wirtschaftsprüfer geprüften Leistungsbilanz zum 01.01.2019, mit Ergänzungen bis zum Redaktionsschluss am 31.07.2019. Abrufbar unter www.jamestown.de

² Vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag

Warnhinweis: Vergangene Wertwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine künftige Wertentwicklung.



2. Anlagestrategie Jamestown 31

1. US-Immobilienmarkt
2. Investitionsstandorte
3. Nutzungsarten, Investitionsprofil, Gutachten und Nachinvestitionen
4. Beispiel für Diversifikation

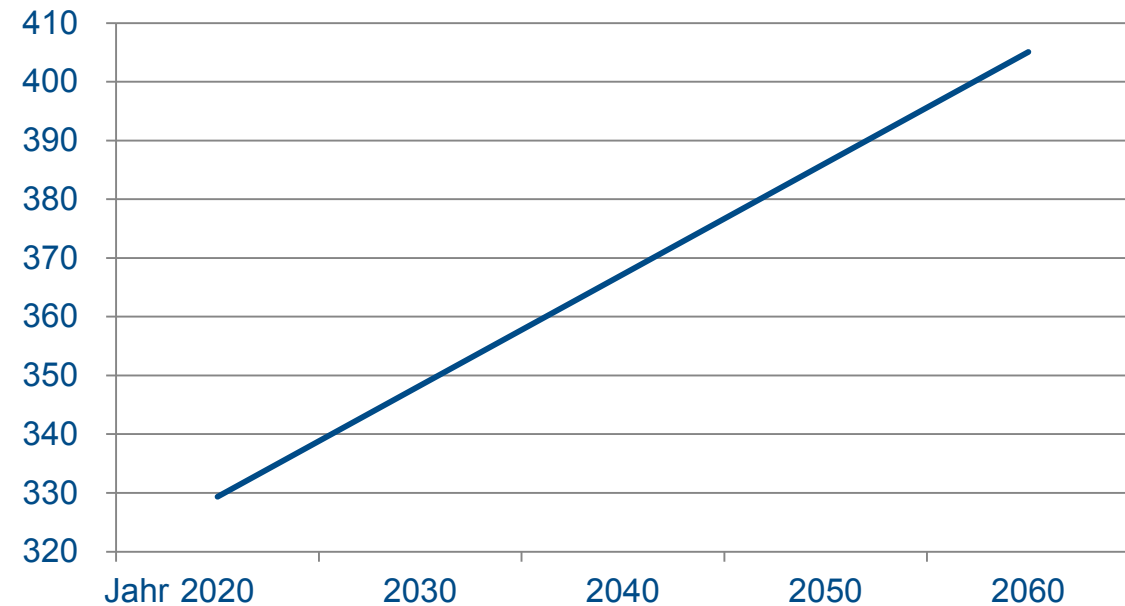
2.1 US-Immobilienmarkt

Vielzahl von positiven Rahmenbedingungen

- Einer der bedeutendsten Immobilienmärkte weltweit
- Politische und rechtliche Stabilität des Wirtschaftsraumes
- Ausgesprochen eigentümerfreundliche Gesetzgebung
- US-Immobilienmarkt ist transparent und hochprofessionell
- Starkes Bevölkerungswachstum kann anhaltendes Wirtschaftswachstum erleichtern und langfristig ein wichtiger Werttreiber für Immobilienanlagen sein; Prognose Bevölkerungswachstum bis 2060 auf insgesamt 405 Mio. Menschen¹

Durch Investitionen in die Welt-Leitwährung US-Dollar erfolgt zusätzlich eine internationale Vermögensdiversifikation

Prognostizierter Bevölkerungszuwachs USA in Mio.¹



Der Bevölkerungszuwachs in dem Zeitraum 2020 bis 2060 von 75.7 Mio.¹ (19%) errechnet sich aus der prognostizierten Geburten- und Sterberate sowie der angenommenen Migrationsrate.

¹ Quelle: US Census Bureau, www.census.gov, Abruf vom 30.07.2019

Hinweis: Die beschriebenen Rahmendaten können sich ändern und sind keine Garantie für eine positive Wertentwicklung.

2.2 Investitionsstandorte

- Regional wird Jamestown 31 zu mindestens 60% in bedeutenden Großräumen der US-Küstenstaaten und wichtigen Metropolen („Metropolitan Areas“) mit mehr als einer Million Einwohner (z.B. Boston, New York, Washington, D.C., Miami, San Francisco, Los Angeles oder vergleichbare Städte) investieren
- Jamestown erwartet an ausgewählten innerstädtischen Standorten solcher Städte, dass die Vermietungsquoten hoch bleiben und Mietpreise langfristig weiter ansteigen
- Erwerb mehrerer Investitionsobjekte beabsichtigt (Blindpool¹), wodurch eine Diversifikation im Hinblick auf regionale Standorte, Immobiliennutzungsarten und Mieter angestrebt wird

Beispielhaft mögliche Investitionsstandorte des Fonds

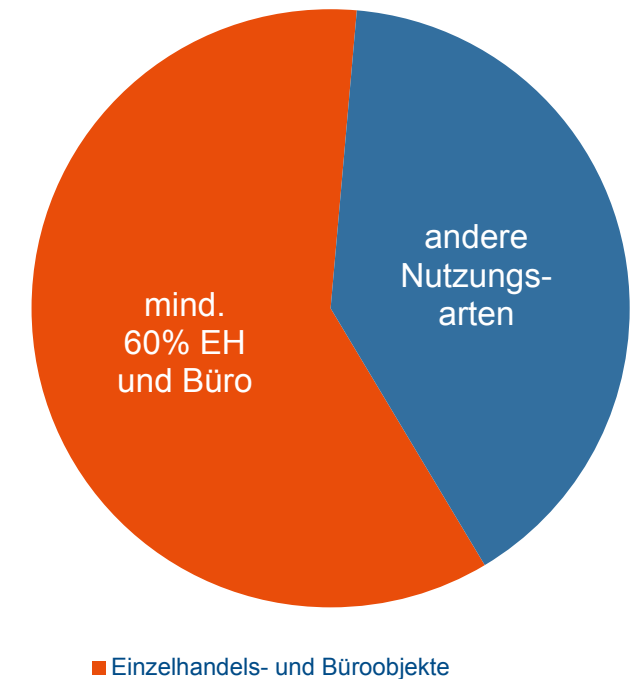


¹ Investitionsobjekte von Jamestown 31 stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest (Blindpool)

2.3 Nutzungsarten, Investitionsprofil, Gutachten und Nachinvestitionen

- Schwerpunkt der Investitionen soll auf Einzelhandels- und Büroobjekte bzw. Gewerbeimmobilien mit gemischter Einzelhandels- und Büronutzung liegen (mind. 60% des Investitionsvolumens); andere Nutzungsarten wie Mietwohnobjekte ebenfalls möglich
- Mindestens 60% der Investitionen erfolgt in Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von mindestens 1.000 qm
- Jamestown 31 wird überwiegend fertiggestellte Immobilien und/oder Grundstücke erwerben und hieraus Mieteinkünfte und ggf. Erbpachtzinsen erzielen. Der Fonds kann in Projektentwicklungen bis zu 25% des Verkehrswertes der Immobilien investieren. Projektentwicklungen schließen neben dem Umbau auch den Neubau von Immobilien ein
- Realisierung interessanter Investitionsmöglichkeiten ggf. in Joint Ventures, d.h. in Partnerschaft mit Dritten oder anderen Jamestown Fonds möglich
- Bestätigung angemessener Kaufpreise durch Einholen von Schätzgutachten unabhängiger Sachverständiger gemäß gesetzlicher Vorgabe
- Nach Ankauf besteht die Strategie von Jamestown 31 darin, durch professionelles Immobilienmanagement die Qualität und Positionierung der Investitionsobjekte zu verbessern, für hohe Mieterzufriedenheit zu sorgen sowie den Nettomietüberschuss während der Anlagedauer zu maximieren
- Nachinvestitionen: Jamestown Erfahrungen haben gezeigt, dass sich oftmals nicht vorhersehbare Chancen zur Einnahmenerhöhung zu späteren Zeitpunkten ergeben, für die zusätzlicher Kapitalbedarf notwendig ist. Für diese wertsteigernden Maßnahmen hat die Jamestown 31 Kommanditist, L.P., für notwendige Einzahlungen eine unwiderrufliche Zusage gegeben²

Schwerpunkt Nutzungsarten



¹Einschätzung von Jamestown

²Siehe Verkaufsprospekt, Kapitel Anlagestrategie

2.4 Beispiel für Diversifikation

Exkurs: Vorgängerfonds Jamestown 30



Investitionstabelle (Stand: 31.12.2018, Angaben in Tsd. US-\$):

Investitionsobjekt	Vermietungs- flächen in qm	Investitionsvolumen	Fondseigen- kapital ¹	Fremdkapital
1. Shoppingcenter-Portfolio				
1.1 Shoppingcenter Sandy Springs	31.102	101.542	94.425	7.117 ²
1.2 Shoppingcenter Doral Commons	12.829	77.276	71.859	5.416 ²
1.3 Shoppingcenter Parkaire Landing	12.319	46.923	43.634	3.289 ²
1.4 Shoppingcenter Country Club Plaza	9.372	37.304	34.689	2.615 ²
Shoppingcenter-Portfolio, Gesamt	25.148	263.044	36%	244.607
2. Büroobjekt U.S. Steel Tower ³	217.047 ⁴	139.380	20%	61.289
3. Mietwohngebäude The Ellington	15.488	132.956	19%	123.637
4. Büroobjekt Clayton	55.751	127.935	18%	118.968
5. Büro- und Geschäftsgebäude 260 East ⁵	24.718 ⁴	53.530	7%	23.591
Gesamt	378.626	716.845	100%	572.092



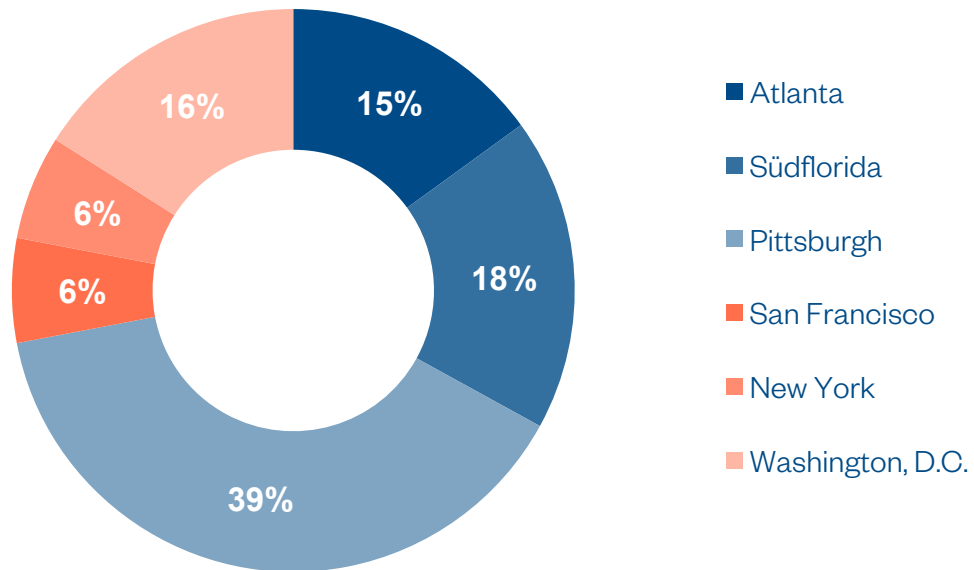
¹ Objektebene zzgl. Initialkosten des Fonds
² Für den Ankauf der vollständig im Eigentum des Fonds stehenden Investitionsobjekte 1., 3. und 4. und deren Investitionsbedarf in 2018 wurde Fremdkapital in Höhe von insgesamt US-\$ 36,7 Mio. aufgenommen;
³ 40,11% Beteiligung ⁴ Gesamtobjekt
⁵ 47% Beteiligung

Warnhinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der oben dargestellte Vorgängerfonds keinerlei Gewähr im Hinblick auf die Diversifikation und den zukünftigen Erfolg von Jamestown 31 darstellt. Eine hohe Streuung bietet keine Garantie dafür, dass keine Verluste für den Anleger entstehen können.

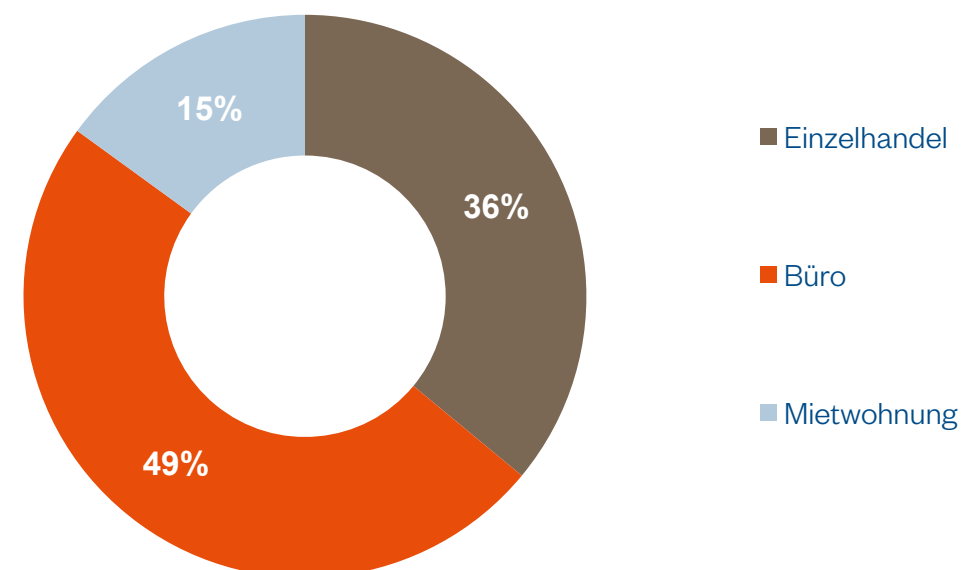
2.4 Beispiel für Diversifikation

Exkurs: Vorgängerfonds Jamestown 30

Anteil Nettomietüberschuss (2018) nach Standort



Anteil Nettomietüberschuss (2018) nach Nutzungsart



Warnhinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der oben dargestellte Vorgängerfonds keinerlei Gewähr im Hinblick auf die Diversifikation und den zukünftigen Erfolg von Jamestown 31 darstellt. Eine hohe Streuung bietet keine Garantie dafür, dass keine Verluste für den Anleger entstehen können.



3. Beteiligungsangebot Jamestown 31

1. Hauptmerkmale
2. Wesentliche Merkmale der Besteuerung
3. Kosten, Gebühren und erfolgsabhängige Vergütung
4. Sensitivitätsanalyse
5. Auszug aus den Risiken

3.1 Hauptmerkmale

Jamestown 31 L.P. & Co geschlossene Investment KG

Produktart	Geschlossener inländischer Publikums-AIF ¹ im Sinne des KAGB ²
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Jamestown US-Immobilien GmbH, Köln
Asset Manager	Jamestown, L.P., Atlanta
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA, Frankfurt am Main
Profil des typischen Anlegers	Deutschsprachige Privatpersonen mit Wohnsitz in Deutschland und Interesse an einer längerfristigen, unternehmerischen Sachwertbeteiligung in den USA
Platzierungszeitraum	Bis 30.06.2021; vorzeitige Schließung möglich
Fondseigenkapital	Zieleigenkapital US-\$ 250 Mio.; mindestens US-\$ 50 Mio., maximal US-\$ 750 Mio.; für die Finanzierung wertsteigernder Maßnahmen (Nachinvestitionen) liegt eine unwiderrufliche Zusage der Jamestown Kommanditist, L.P. von bis zu 25% des von Anlegern gezeichneten Eigenkapitals vor ³
Fremdfinanzierung	Bis zu 150% des Eigenkapitals, das für Anlagen zur Verfügung steht ³
Angestrebte Anlagedauer	Auflösung des Fonds nach 7-12 Jahren beabsichtigt; tatsächlich kann sich ein kürzerer oder längerer Zeitraum ergeben; eine ordentliche Kündigung während der Anlagedauer ist nicht möglich

¹ Alternative Investmentfonds

² Kapitalanlagegesetzbuch

³ Siehe Verkaufsprospekt, Kapitel Anlagestrategie

3.1 Hauptmerkmale

Jamestown 31 L.P. & Co geschlossene Investment KG

Mindestzeichnung	• US-\$ 30.000 plus 5% Ausgabeaufschlag¹ • US-\$ 20.000 plus 5% Ausgabeaufschlag¹ für Anleger mit vorhandener US-Steuer Nummer • hiernach jeweils US-\$ 1.000 Schritte
Flexible Einzahlung	• 100% plus Ausgabeaufschlag nach Beitrittsannahme oder • mindestens 30% plus voller Ausgabeaufschlag nach Beitrittsannahme, restliche 70% auch in Teilbeträgen bis spätestens 31.12.2021
Ausschüttungsziele ²	• 2,0% p.a. Anfängliche Ausschüttung ab Einzahlung bis 31.12.2021 • 4,0% p.a. Ausschüttung für 2022 und Folgejahre • 110% Eigenkapitalrückfluss aus Verkauf nach 7-12 Jahren
Ausschüttungstermin	Jährlich zum 15.06. für das vorausgegangene Kalenderjahr

¹ Zu weiteren Kosten, Gebühren und Provisionen wird auf den Verkaufsprospekt bzw. auf die wesentlichen Anlegerinformationen verwiesen

² Ausschüttungsbasis für Jamestown 31 ist das investierte Eigenkapital. Für die Anfängliche Ausschüttung ist das investierte Eigenkapital die geleistete Eigenkapitaleinlage. Für die beabsichtigte jährliche Ausschüttung von 4,0% p.a. vor Steuern ist das investierte Eigenkapital die gezeichnete, ggf. um Eigenkapitalrückzahlungen geminderte Eigenkapitaleinlage. Für die beabsichtigte Ausschüttung aus Verkauf von 110% vor Steuern ist das investierte Eigenkapital die gezeichnete Eigenkapitaleinlage. Der Ausgabeaufschlag ist nicht Teil des investierten Eigenkapitals. Angaben gemäß Prognose im Verkaufsprospekt.

Warnhinweis: Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für eine künftige Wertentwicklung. Währung des Fonds ist der US-Dollar, so dass die Ergebnisse im Falle eines Umtausches in Euro Währungsschwankungen unterliegen können.

3.2 Wesentliche Merkmale der Besteuerung

Besteuerung in den USA - Bundesebene

- Einkünfte aus Vermietung werden mit derzeit niedrigen Steuersätzen belegt (Eingangssteuersatz 10% für US-Einkünfte bis US-\$ 9.700). Die erzielten indirekten Vermietungseinkünfte qualifizieren sich für einen Abzug, so dass grundsätzlich nur 80% hiervon vom Anleger zu versteuern sind. Vorbehaltlich einer Anschlussgesetzgebung entfällt dieser Abzug nach 2025 und es wird wieder ein persönlicher Freibetrag (zuletzt US-\$ 4.050 für 2017) gewährt.
- Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien oder der Beteiligung hieran: Gewinne bis zur Höhe zuvor erfolgter Gebäudeabschreibungen (ohne Abschreibungen auf Ausbauten und Gebäudeausstattungen) werden mit 25% besteuert. Darüber hinausgehende Gewinne werden mit 0% besteuert, falls die gesamten US-Einkünfte des Steuerpflichtigen im Veräußerungsjahr nicht über US-\$ 38.600 liegen, andernfalls mit 15% oder 20%.

Besteuerung in den USA - Bundesstaatenebene

- Die meisten Bundesstaaten in den USA erheben für die in ihrem Bundesstaat erzielten Einkommen aus Vermietung oder Verkauf ebenfalls Einkommensteuern. Die Regelungen hierzu sind hinsichtlich der Einkünfteermittlung, der Gewährung von Freibeträgen und der anzuwendenden Steuersätze sehr unterschiedlich. Die Steuersätze liegen zwischen 0% und 13,3%.

Besteuerung in Deutschland

- Gemäß Doppelbesteuerungsabkommen werden US-Vermietungseinkünfte unter Progressionsvorbehalt freigestellt. Das heißt, diese erhöhen nicht das in Deutschland zu versteuernde Einkommen, werden aber bei der Ermittlung des hierauf anzuwendenden Steuersatzes einbezogen. Der Progressionsvorbehalt wirkt sich in der Regel durch einen höheren Steuersatz auf das sonstige in Deutschland steuerpflichtige Einkommen des Anlegers aus. Für Veräußerungsgewinne gilt ebenfalls die Freistellung unter Progressionsvorbehalt. Sie werden in der Regel nur zu 1/5 in die vorgenannte Steuersatzberechnung einbezogen.

Hinweis: Darstellung des Besteuerungsregimes für den wesentlichen Teil der Beteiligungseinkünfte; in geringem Umfang können Einkünfte abweichend besteuert werden. Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein; ausführliche Darstellung im Verkaufsprospekt, Kapitel Steuerliche Grundlagen; für die Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse eines Anlegers wird empfohlen, vor Beitritt die steuerlichen Konsequenzen einer Beteiligung mit dem persönlichen Steuerberater zu erörtern. Die Abgabe einer US-Steuererklärung ist obligatorisch und wird von der JT Tax Services, L.P. für € 150 p.a. angeboten.

3.3 Kosten, Gebühren und erfolgsabhängige Vergütung

Einmalige Kosten

- Ausgabeaufschlag: 5% der vom Anleger gezeichneten Eigenkapitaleinlage
- Initialkosten, u.a. für die Eigenkapitalbeschaffung: 5,4% der Eigenkapitaleinlage

Laufende Kosten

- Gesamtkostenquote¹ rund 1,85% p.a. des Nettoinventarwerts
 - Fondsebene: Fondsmanagement / Komplementärin insg. bis zu 0,62% p.a.; Verwahrstelle bis zu 0,06% p.a., des Ø Nettoinventarwerts²
 - Ebene der Beteiligungsgesellschaften: Asset Management 1,10% p.a. bezogen auf den Ø Nettoinventarwert²

Erwerb und Veräußerung der Vermögensgegenstände

- Ankaufsgebühr: 1,0% des Kaufpreises
- Verkaufsgebühr: 3,0% des Verkaufspreises

Erfolgsabhängige Vergütung

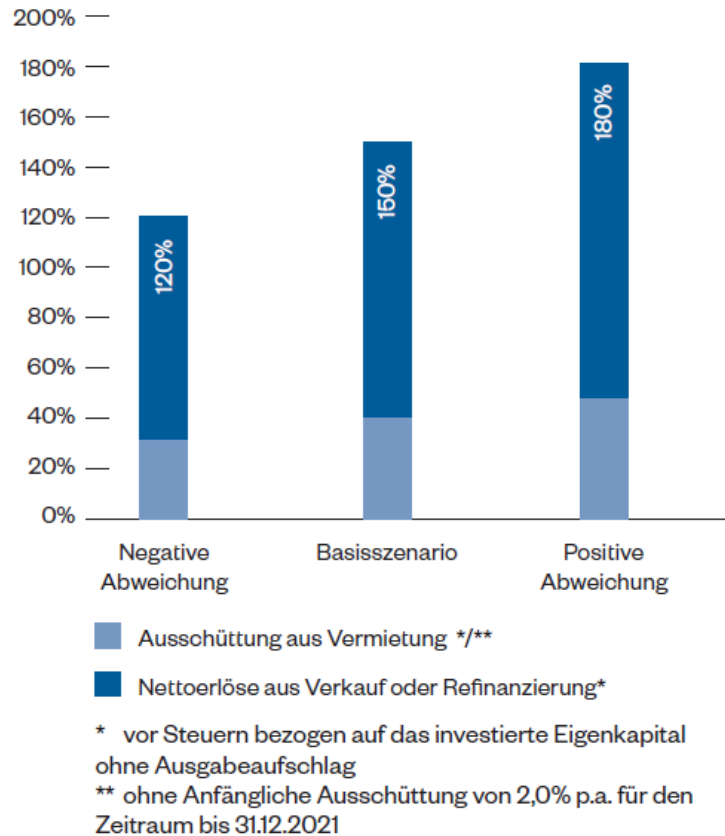
- Nachdem die Anleger kumulativ 1) die Anfängliche Ausschüttung und ab dem 01.01.2022 eine Ausschüttung in Höhe von 4,0%¹ p.a. sowie 2) 110%¹, jeweils bezogen auf das investierte Eigenkapital, vollständig erhalten haben, erhalten die Anleger nach Abgeltung aller Kosten zwei Drittel der darüber hinausgehenden ausschüttungsfähigen Beträge der Gesellschaft. Das verbleibende Drittel steht der KVG bzw. dem von der KVG beauftragten Asset Manager als erfolgsabhängige Vergütung zu
- Durch diese erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung hat die Jamestown Gruppe allen Anreiz, sich für ein optimales Ergebnis des Fonds einzusetzen

¹Siehe Verkaufsprospekt, Kapitel Rechtliche Hinweise

²Siehe Verkaufsprospekt, Kapitel Glossar

3.4 Sensitivitätsanalyse

Sensitivitätsanalyse Jamestown 31 Gesamtrückflüsse 2022 bis 2031 - Prognose



Wertentwicklung in der Vergangenheit und Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge

Über die bisherige Wertentwicklung des Fonds können noch keine Aussagen getroffen werden. Die Berechnung der Szenarien der Gesamtrückflüsse an Anleger (bestehend aus Nettoerlösen aus Verkauf oder Refinanzierung und Ausschüttungen) führt zu der unterschiedlichen Realisierung der im Verkaufsprospekt genannten Ausschüttungsziele.

Die zuvor dargestellten Anlage- bzw. Ausschüttungsziele führen nach einer unterstellten Anlagedauer von 10 Jahren zu einem prognostizierten Gesamtrückfluss an die Anleger von 150% des investierten Eigenkapitals ohne die Anfängliche Ausschüttung (sog. Basisszenario). Unterstellt man eine negative Abweichung von -20% bei den jährlichen Ausschüttungen sowie den Nettoerlösen aus Verkauf oder Refinanzierung, sinkt der prognostizierte Gesamtrückfluss auf 120% des investierten Eigenkapitals ohne die Anfängliche Ausschüttung (sog. negatives Szenario). Im positiven Szenario wird unterstellt, dass eine positive Abweichung von +20% bei den jährlichen Ausschüttungen sowie den Nettoerlösen aus Verkauf oder Refinanzierung an die Anleger eintritt. Dies führt zu Gesamtrückflüssen an die Anleger von 180% ohne die Anfängliche Ausschüttung (sog. positives Szenario). Die Ergebnisse der Verkäufe, der Bewirtschaftungsphase und damit der Gesamtrückfluss an die Anleger können erheblich von der Prognose abweichen.

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Währung des Fonds ist der US-Dollar, so dass die Ergebnisse im Falle eines Umtausches in Euro Währungsschwankungen unterliegen können.

3.5 Auszug aus den Risiken¹

- Währungsrisiko durch Fremdwährung US-Dollar
- Investitionsobjekte stehen zum Zeitpunkt der Fondsauflegung noch nicht fest (Blindpool-Risiko) / Fehlender Diversifikationsgrad
- Projektentwicklungsrisiko, da bis zu 25% des Verkehrswerts der Immobilien in Neu- und Umbauten von Immobilien investiert werden kann
- Allgemeine US-Immobilienmarktentwicklung sowie Vermietungs- und Wertentwicklungsrisiko
- Fehleinschätzungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und/oder des Asset Managers
- Mangelnde Fungibilität / Handelbarkeit der Beteiligung
- Besteuerungsrisiken durch Nichtanerkennung der steuerlichen Konzeption oder Änderung der Steuergesetzgebung
- Einflussnahme der Anleger auf das Management des Fonds ist bis auf wenige Situationen nicht vorhanden
- Potenzielle Interessenkonflikte der handelnden Personen oder aufgrund unterschiedlicher Investorengruppen bei den Investitionsobjekten (bei Erwerb mit Dritten bzw. mit anderen Jamestown Fonds)

Insbesondere bei kumuliertem Eintritt verschiedener Risiken kann es für den Anleger zum Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag und eventuell weiteren Vermögensnachteilen (z.B. Steuerzahlungen) kommen. Bei Anteilsfinanzierung der Eigenkapitaleinlage kann aufgrund der Rückzahlungsverpflichtung einschließlich Zinsen und Gebühren der Verlust des sonstigen Vermögens des Anlegers bis hin zur Privatinsolvenz eintreten (maximales Risiko).

¹ Ausführliche Darstellung siehe Verkaufsprospekt, Kapitel Risiken

4. Weitere Beteiligungs- und Abwicklungshinweise

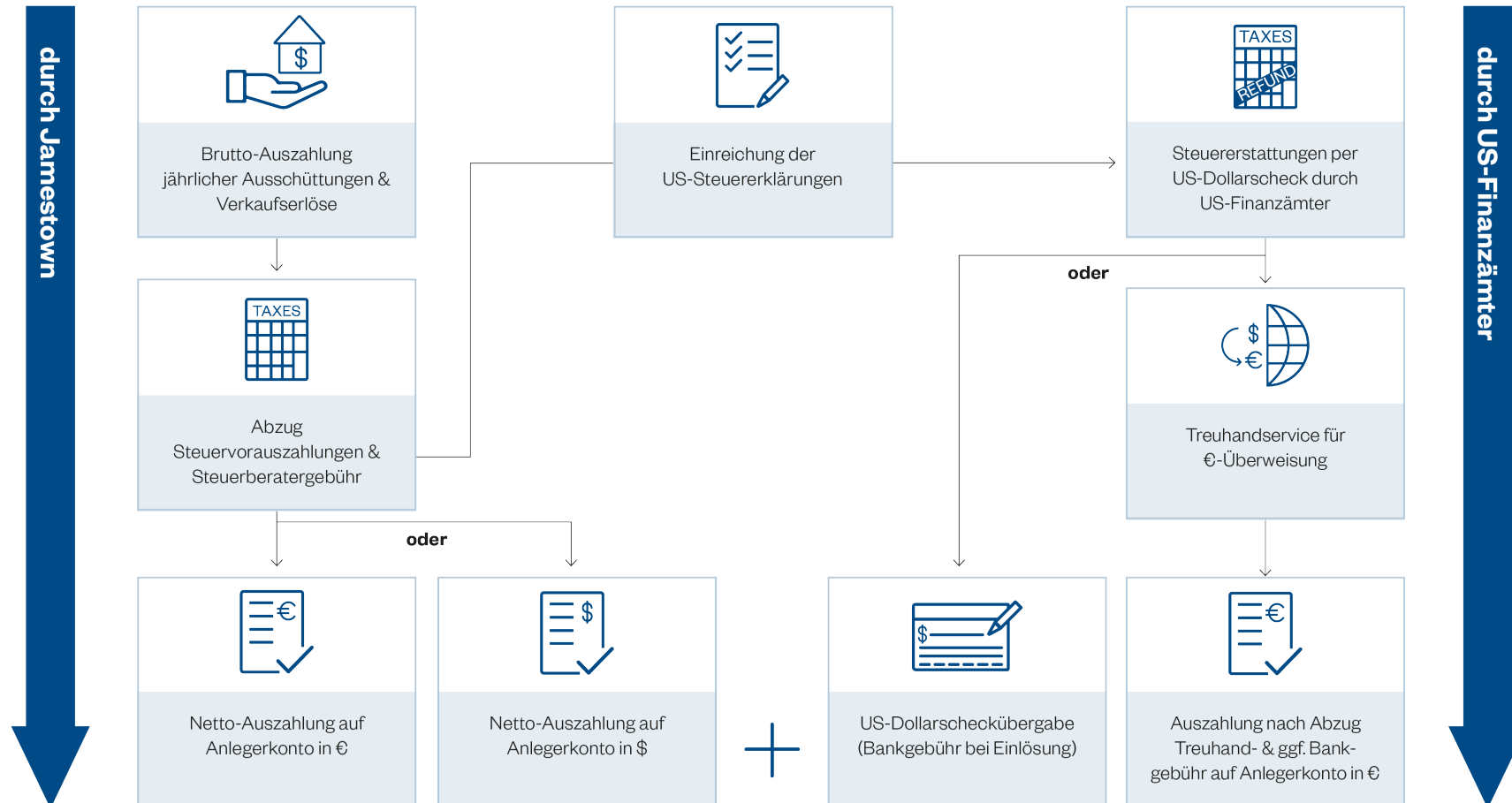
4.1 So werden Interessenten Jamestown Anleger



4.2 So bleiben unsere Anleger informiert



4.3 So erhalten unsere Anleger Ihre Auszahlung



4.4 Jamestown Neuigkeiten

Jamestown reagiert auf fortschreitende Digitalisierung

- Weiterentwicklung des Online-Kundenportals:
Überblick zu Beteiligungen und deren Entwicklung sowie praktische Verwaltungstools , jährlicher US-Steuerfragebogen
- Unsere Präsenz auf Facebook und der Jamestown Newsletter ergänzen das bisherige Angebot (Magazin US-Invest) zu Hintergründen zum Unternehmen, Investitionsstandorten und Immobilien sowie Themen rund um die USA

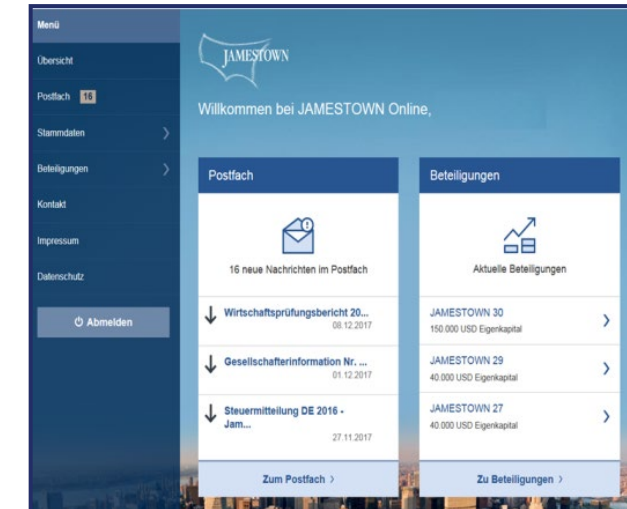


Bleiben Sie informiert:

- Anmeldung „Newsletter“ unter www.jamestown.de
- Auf Facebook folgen unter @jamestown.de



Newsletter



Online Kundenportal



Facebook

4.5 Jamestown 31 auf einen Blick

- Kompetenz und langjährige Erfahrung der Jamestown Unternehmensgruppe in den USA
- Investitionsobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest (Blindpool-Fonds)
- Risikostreuung durch mehrere Investitionsobjekte an verschiedenen Standorten vorgesehen
- 4,0%¹ p.a. Ausschüttung aus Vermietung ab 01.01.2022 beabsichtigt
- 110%¹ Ausschüttung aus Verkauf nach sieben bis zwölf Jahren angestrebt
- Anleger versteuern der Erträge in den USA, hierbei gelten die US-Steuersätze



¹ vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag; Angaben gemäß Prognose im Verkaufsprospekt

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.
Hinweis: Streuung bietet keine Garantie dafür, dass keine Verluste entstehen können.

4.6 Hinweise

Bei dieser Werbung handelt es sich nicht um eine Empfehlung zum Kauf und sie stellt keine Grundlage zum Beitritt an Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG dar.

Alle Angaben in dieser Werbung stammen mit Ausnahme der separat gekennzeichneten Quellenangaben von Jamestown und beruhen auf eigener Ausarbeitung.

Die unverbindlichen Angaben zur Beteiligung Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG sind verkürzt dargestellt und stellen kein öffentliches Angebot dar. Grundlage des Angebotes der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind einzig der veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 19.07.2019 einschließlich etwaiger Aktualisierungen und Nachträge sowie die dazugehörigen wesentlichen Anlegerinformationen.

Einzelheiten sowie insbesondere die neben den Chancen vorhandenen Risiken, die mit diesen Investitionen als unternehmerische Beteiligungen verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG.

Verkaufsprospekt und wesentliche Anlegerinformationen sind u.a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Straße 17, 50968 Köln erhältlich oder unter www.jamestown.de abrufbar.

Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen.



Jamestown

Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG

Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für die Anleger über diesen alternativen Investmentfonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind ausschließlich aus dem Verkaufsprospekt zu entnehmen, der die Merkmale dieses alternativen Investmentfonds und die Risiken einer Anlage in diesem Anlageentscheidung getroffen werden kann.

Investment KG (im Folgenden „Fonds“ oder „Jamestown 31“) (Folgendes „KVG“)

Werbung sowie aus der Veräußerung von Immobilien ausschließlich (i) p.a. für den Zeitraum ab Eingang der jeweiligen Teilzahlungen der Rückzahlung von 40% p.a. sowie (ii) aus Verkauf und Refinanzierung der Werte 20%, 4% und 100% (jeweils jeweils vor Steuern und bezogen auf den Gesamtrückfluss) kann variieren.

Investitionen in Immobilien, die ihrerseits wirtschaftlich Eigentümer der Immobilien (bzw. Holdinggesellschaft) bündeln. Zum Zeitpunkt der Genehmigung werden Regionalinvestoren die Beteiligungsgesellschaften in Großstädten der US-Küstenstaaten und wichtigen Metropolregionen (D.C., Miami, San Francisco, Los Angeles oder vergleichbare Städte und Metropolregionen) sowie in kleineren Städten und ländlichen Gebieten (z.B. in der Nähe von Flughäfen oder anderen Nutzungen wie beispielsweise Mietwohnobjekte) nicht als vermieteten Fläche von mindestens 1000 qm investieren. Es werden die oben genannten Großräume bzw. Metropolregionen und/oder Immobilien investieren, die die Gesellschaft und ihre Beteiligungsgesellschaften jederzeit ihre Immobilien durch den Kauf auf Zeit von 7-10 Jahren wieder zu verkaufen und den Fonds zu Mittel des Fonds in die vorgenannten Beteiligungsgesellschaften (bzw. Beteiligungsgesellschaften oder die von diesen gehaltenen Vermögensgegenstände in Bankguthaben halten, um es entgegenzunehmen gemäß § 202 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) rechtlich investiert, konzeptgemäß wird innerhalb von 18 Monaten nach

in marktübliche Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten Vermögens, aufgenommen werden. Die Belastung von Vermögenswerten, die sich auf diese beziehen, darf die Grenze von 150% nicht überschreiten, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten, nur zur Absicherung der vom Fonds gehaltenen Vermögenswerte.

den trägt der Fonds. Sie entstehen zusätzlich zu den nachfolgenden:

das Folgejahres an die Anleger auszuschütten.

Gesellschaft, mittelbar als Treugeber über die Jamestown Treuhandgesellschaft, Kontroll- und Mitbestimmungsrechte wie z.B. bei Änderungen der Satzung zwischen 8.00 Mio. und 8.700 Mio. Eigenkapital (1000 bzw. für Anleger, die bereits über eine US-Steueridentifikationsnummer verfügen) - aus den im Gesellschaftsvertrag genannten Gründen -

als. Mit Zweidrittel-Mehrheit der Stimmen der Anleger kann eine

Finanzielle Kapitalanlage mit einem heute schon feststehenden Rückfluss sein.

Investitionen in vermietete Immobilien in den USA

Verkaufsprospekt

Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG



Weitere Informationen zum Angebot finden Sie im Internet und unter: <https://www.hansetrust.de/investments/immobilien/jamestown-31/>

Jamestown US-Immobilien GmbH

Marienburger Straße 17
50968 Köln
+49 221 3098-0
www.jamestown.de



www.jamestown.de
info@jamestown.de

04.09.2019