

Jamestown US-Immobilien GmbH  $\cdot$  Marienburger Str. 17  $\cdot$  50968 Köln

An die Gesellschafterinnen und Gesellschafter der Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG

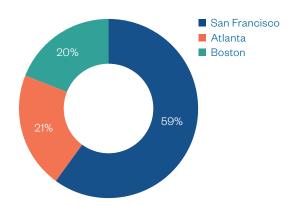
Köln, den 18.11.2019

## Gesellschafterinformation

Die Emission von Jamestown 31 wurde im Oktober 2019 gestartet. Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass der Fonds seine ersten Immobilieninvestitionen getätigt hat. Am 01.11.2019 wurden drei Büro- und Einzelhandelsobjekte in San Francisco, Atlanta und Boston angekauft. Der Fonds verfügt damit bereits zu Beginn über ein nach Nutzungsarten und Standorten diversifiziertes Immobilienportfolio. Nähere Informationen zu den einzelnen Objekten entnehmen Sie bitte den drei beigefügten Ankaufsmitteilungen.

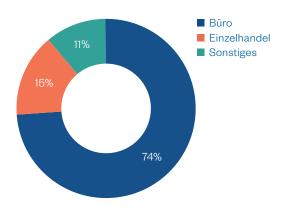
	Investitionsobjekt 1 Bürokomplex Levi's Plaza, San Francisco	Investitionsobjekt 2 Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead, Atlanta	Investitionsobjekt 3  Bürokomplex  Constitution Wharf,  Boston	Gesamt
Allokiertes Fondseigenkapital in Tsd. \$	\$146.438	\$ 51.975	\$ 50.550	\$ 248.963
Allokiertes Fondseigenkapital in %	59%	21%	20%	100%
Vermietungsfläche qm*	86.507	33.040	16.658	136.205
Vermietungsquote 10/2019	98%	85%	100%	95%

# **Regionale Diversifikation\***



# \* Berechnet nach Fondseigenkapital

## **Diversifikation nach Nutzungsarten\***



Die Beteiligungen an den drei Investitionsobjekten wurden zunächst von der Jamestown, L.P. zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Juli und September 2019 erworben und am 01.11.2019 an Jamestown 31 übertragen.

Zum Zeitpunkt der Übertragung am 01.11.2019 verfügte Jamestown 31 nicht über das notwendige Fondseigenkapital, so dass der Erwerb zunächst über ein Darlehen der Jamestown, L.P. zwischenfinanziert wurde. Dieses Darlehen wird während der Platzierungsphase des Fonds mit den von Anlegern eingezahlten Eigenkapitaleinlagen sukzessive zurückgeführt. Der Zinssatz für das Darlehen beträgt 2% p.a. und entspricht der Anfänglichen Ausschüttung, die Anleger vom Zeitpunkt der Einzahlung bis zum 31.12.2021 auf ihre individuell eingezahlten Eigenkapitaleinlagen erhalten. Hiermit ist eine Gleichbehandlung zwischen der Darlehensgeberin und den Anlegern gewährleistet.

Jamestown hat sichergestellt, dass Jamestown 31 unabhängig von der von Anlegern gezeichneten Anzahl von Anteilen über ein diversifiziertes Portfolio mit den genannten drei Investitionsobjekten verfügt. Sollte wider Erwarten das für diese drei Objekte vorgesehene Eigenkapital nicht von Anlegern gezeichnet werden, haben die Gesellschafter der Jamestown, L.P. sich dazu verpflichtet, die Differenz zwischen 160 Mio. Jamestown 31 Gesellschaftsanteilen und der von den Anlegern gezeichneten Anzahl selbst zu zeichnen. Damit ist sichergestellt, dass der Fonds mindestens über ein Fondseigenkapital von \$ 160 Mio. verfügt. Ferner hat Jamestown 31 die Option, Anteile am Bürokomplex Levi's Plaza – zu gleichen Konditionen wie beim Erwerb – zurück an die Jamestown, L.P. zu übertragen. Hierdurch würde der Anteil des größten Investitionsobjektes am Fondseigenkapital entsprechend sinken. Falls Anleger mehr als \$ 249 Mio. Fondseigenkapital zeichnen, sollen weitere Investitionsobjekte angekauft und die Fondsprognose sowie die Jamestown 31 Verkaufshypothese ergänzt werden.

Die Einnahmen- und Ausgabenprognosen der drei Investitionsobjekte führen 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 – der Emissions- und Investitionsphase des Fonds – beträgt die prognostizierte Anfängliche Ausschüttung 2% p.a., die Anleger vom Zeitpunkt der Einzahlung bis zum 31.12.2021 auf ihre individuell eingezahlte Eigenkapitaleinlage erhalten.<sup>1</sup>

Die geplante Jamestown 31 Anlagedauer beträgt sieben bis zwölf Jahre ab dem 01.01.2022. Die Jamestown 31 Verkaufshypothese unterstellt zur vereinfachten Darstellung, dass die drei 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 drei Investitionsobjekte zusammen führen auf Fondsebene zu einem prognostizierten Rückfluss aus Verkauf Ende 2031 in Höhe von ca. 117% vor Steuern und bezogen

auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Je nach tatsächlicher Entwicklung hinsichtlich Nettomietüberschuss und Multiplikatoren bis zum Verkaufszeitpunkt der drei Investitionsobjekte kann der prognostizierte Verkaufsrückfluss geringer oder höher ausfallen.<sup>1</sup>

Die gemäß Verkaufsprospekt für das Kalenderjahr 2019 vorgesehene Anfängliche Ausschüttung wird am 15.06.2020 an die Anleger ausgezahlt. Jamestown ist weiterhin auf der Suche nach geeigneten Investitionsobjekten und wird Sie fortlaufend über die Fondsentwicklung und mögliche weitere Immobilieninvestitionen informieren.

Mit freundlichen Grüßen Jamestown US-Immobilien GmbH

Fabian Spindler

Nils Kaufmann

**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.

<sup>1</sup> Die Jamestown 31 prospektgemäße Ausschüttung an die Anleger beträgt 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.



# Ankaufsmitteilung 1: Bürokomplex Levi's Plaza in San Francisco, Kalifornien

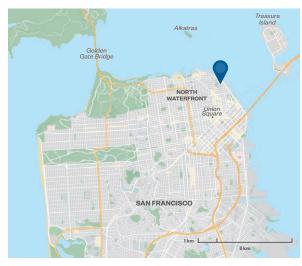
Alle Angaben zum Stand 01. Oktober 2019

Im Rahmen eines Joint Ventures hat Jamestown 31 einen Gesellschaftsanteil von 29% an dem Bürokomplex Levi's Plaza in San Francisco erworben. Jamestown Premier, ein offener Fonds amerikanischen Rechts mit institutionellen Anlegern sowie zwei institutionelle Investoren sind die Joint Venture-Partner mit einem Anteil von 55% bzw. jeweils 8%.

#### Immobilie/Standort

Bei dem Investitionsobjekt handelt es sich um einen überwiegend in 1981 errichteten Gebäudekomplex, der sich über eine Grundstücksfläche von insgesamt ca. 38.000 qm erstreckt und sechs Büro- und zwei gemischt genutzte Gebäude, sowie zwei öffentliche Plätze und mehrere Grünanlagen umfasst. Namensgebend für den Bürokomplex ist der ehemalige Eigentümer und größte Mieter, das Modeunternehmen Levi Strauss & Co., welches seinen Hauptsitz im Objekt unterhält. Die Bürogebäude verfügen über mehr als 30 Dachterrassen und Balkone, von denen aus die Mieter einen freien Ausblick über die Bucht von San Francisco haben. Die Ansammlung von insgesamt acht Gebäuden mit einer Gesamtmietfläche von ca. 86.500 qm sowie die offene und weitläufige Architektur der Gemeinschaftsflächen sind einzigartig in der ansonsten fragmentierten und dicht bebauten Innenstadt.

Levi's Plaza liegt am östlichen Ufer von San Francisco entlang der bekannten ehemaligen Landungsbrücken im Teilmarkt North Waterfront. Die Lage zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zum Financial District und durch ein vielfältiges Angebot an Restaurants sowie an Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung aus.



Standort des Bürokomplexes Levi's Plaza

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, so sind Straßenbahn- und Bushaltestellen fußläufig zu erreichen.

Der Großraum San Francisco ist mit 7,8 Mio. Einwohnern die viertgrößte Metropolregion in den USA. Die wirtschaftliche Dynamik ist besonders geprägt durch viele und bekannte Unternehmen aus der Technologiebranche, wie beispielsweise Google, Facebook und Apple. Die hohe Nachfrage nach großen Büroflächen, insbesondere durch die stark expandierenden Technologieunternehmen und den Mangel an Angeboten, führte in den letzten Jahren auf dem Immobilienmarkt zu niedrigen Leerstandsquoten und ansteigenden Mieten.



Hauptgeschäftssitz von Levi Strauss & Co.

Hinweis: Es bestehen immobilienspezifische Risiken, unter anderem das Risiko einer negativen Standort- und Marktentwicklung.

### **Eckdaten Investition/Finanzierung (Angaben in Tsd. \$)** Investition 826.000 Kaufpreis Abzgl. Gutschrift für ausstehende -1.066 Vermietungsaufwendungen 6.364 Kaufneben- und Finanzierungskosten Investitionsvolumen 831.298 Finanzierung durch 454.200 a) Tilgungsfreies Hypothekendarlehen 40.300 Mögliche Erhöhung für Objektinvestitionen Zinssatz p.a. 3 33% 07/2024 Laufzeit b) Eigenkapital (100%) 377.098 davon Jamestown 31 Eigenkapitalanteil in % 29% Eigenkapitalanteil 109.291 Zzgl. von der Jamestown, L.P. aufgewendete 287 Liquidität für Objektinvestitionen und erzielte Objektüberschüsse Jamestown 31 Kaufpreis 109.578 Liquiditätsreserve 26.559 2.394 Ankaufsvergütung Jamestown, L.P. 7.907 Anteilige Initialkosten des Fonds 146.438 Allokiertes Fondseigenkapital

#### **Investition und Finanzierung/Bewertung**

Der Bürokomplex Levi's Plaza wurde am 29.07.2019 von Jamestown Premier, zwei institutionellen Investoren und Jamestown, L.P. angekauft. Der Ankauf wurde neben dem Eigenkapital der Joint Venture-Partner durch Fremdmittel finanziert. Das Darlehen hat eine Laufzeit von fünf Jahren und ist tilgungsfrei, der Zinssatz beträgt 3,33% p.a. bis Juli 2024. Für die Anschlussfinanzierung wurde ein Zinssatz von 4,5% p.a. angenommen. Das Darlehen kann um bis zu \$40,3 Mio. erhöht werden, um hierdurch Objektinvestitionen zu finanzieren.

Am 01.11.2019 wurde der durch die Jamestown, L.P. erworbene Anteil von 29% an Jamestown 31 übertragen. Der Kaufpreis für die Beteiligung betrug \$ 109,6 Mio. und ergibt sich aus dem von der Jamestown, L.P. anteilig gezahlten Kaufpreis, Kaufnebenund Finanzierungskosten abzüglich Hypothekendarlehen. Die während der zwischenzeitlichen Haltedauer der Jamestown, L.P. aufgebrachte Liquidität für Objektinvestitionen und die erzielten Objektüberschüsse, die im Fonds als Liquiditätsreserve verbleiben, wurden dem Kaufpreis entsprechend angerechnet.

Vor Ankauf durch Jamestown 31 wurden zwei unabhängige Wirtschaftsprüfer mit der Bewertung des auf den Fonds entfallenden Anteils beauftragt, welche jeweils einen Anteilswert in Höhe von \$114,2 Mio. ausweisen und somit die Angemessenheit des Kaufpreises in Höhe von \$109,6 Mio. bestätigen.

## Vermietung/Mieter

Das Objekt ist derzeit zu 98% an insgesamt 33 Mieter vermietet. Der mit Abstand größte Mieter mit einer Mietfläche von rund 36.370 qm (42% der Gesamtfläche) und Namensgeber des Bürokomplexes ist die traditionsreiche Firma Levi Strauss & Co. Mit mehr als 500 Geschäften in über 100 Ländern und einem

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss - Prognose\*



Der Bürokomplex umfasst zwei öffentliche Plätze und mehrere Grünanlagen

Mieter	Mietvertrags- laufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahn 2020**	nen in Tsd. \$ 2032
1. Levi Strauss & Co.	12/2022	36.367	16.340	42.950
2. Hult Business School	07/2028	6.311	3.753	6.305
3. Constellation Brands	01/2021	4.606	2.947	6.417
4. Novogradac & Co.	12/2026	4.226	3.218	6.419
5. Campari America	11/2022	3.380	2.381	5.278
6. Sonstige (28 Mieter)	Diverse	31.617	22.989	39.970
Einnahmen Gesamt		86.507	51.628	107.339
abzgl. Betriebskosten Grundsteuer	/		24.272	36.791
Nettomietüberschuss			27.356	70.548

\*\* Erstes volles Kalenderjahr nach Ankauf

\* Gesamtobjekt

Umsatz von rund \$5,6 Milliarden zählt Levi's zu den größten Jeansherstellern der Welt. Seit 1981 mietet der bekannte Jeans- und Modehersteller das größte der acht Gebäude als Hauptgeschäftssitz an. Neben diversen weiteren bekannten Mietern unterhält insbesondere auch die renommierte Hult Business School einen ihrer weltweit insgesamt sechs Standorte im Objekt.

# Investitionsstrategie

Grundlage für die Investitionsentscheidung waren die sehr gute Lage und die für San Francisco einzigartigen Mietflächen mit Campus-Charakter und vielen Grünflächen. Die Mietflächen sind sowohl für große als auch für kleine Büronutzer geeignet und bieten somit Flexibilität bei der Mietersuche.

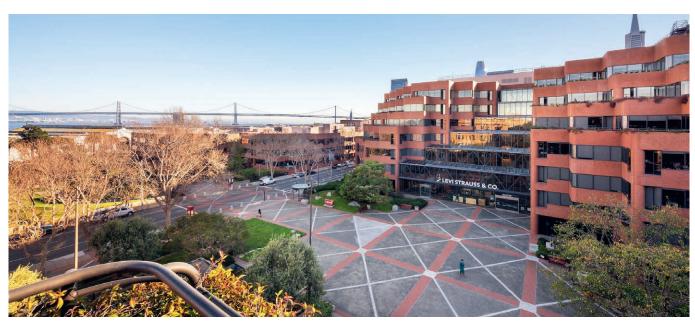
Die Investitionsstrategie zielt zum einen auf ein effektives Vermietungsmanagement ab. Die vertraglichen Mieten im Objekt liegen durchschnittlich rund 40% unter dem derzeitigen Marktniveau. Bis Ende 2023 laufen Mietverträge für insgesamt 62% der Flächen aus.

Der Vertrag mit dem größten Mieter Levi's läuft im Dezember 2022 aus, die Miete liegt derzeit rund 50% unterhalb des Marktniveaus. Levi's verfügt über mehrere Optionen, den Vertrag bis einschließlich 2079 zu den dann jeweils geltenden Marktmieten zu verlängern. In der Prognose wird davon ausgegangen, dass Levi's den Mietvertrag über 2022 hinaus für mindestens zehn Jahre verlängert und die jährlichen Mieteinnahmen von aktuell \$16,3 Mio. auf \$34,0 Mio. in 2023 ansteigen. Sollte Levi's wegen der stark gestiegenen Marktmiete an einen günstigeren Standort umziehen, ist ein höherer Neuvermietungsaufwand als bei Mietvertragsverlängerung zu erwarten. Andererseits ist wegen aktueller Knappheit an großen, zusammenhängenden Mietflächen, die von expansiven

Technologiefirmen in San Francisco nachgefragt werden, bei der Neuvermietung eine Mietpreisprämie möglich. Aus heutiger Sicht erwartet Jamestown, dass sich die negativen und positiven Veränderungen bei einem Auszug von Levi's in etwa ausgleichen, so dass sich für das wirtschaftliche Ergebnis der Anleger keine wesentliche Veränderung ergibt.

Es ist geplant, den Campus von Levi's Plaza durch gezielte Maßnahmen lebendiger und einladender zu gestalten. So ist vorgesehen, das Gastronomie- und Serviceangebot auszuweiten, Gemeinschaftsflächen für die Mieter im Außenbereich zu schaffen, ein modernes Fitnessstudio auszubauen und die Grünanlagen attraktiver zu gestalten. Für diese Maßnahmen und Neuvermietungskosten in den Jahren 2019 bis 2023 sind erhebliche Investitionen vorgesehen, die anteilig durch Erhöhung des Hypothekendarlehens und die vorgesehene Liquiditätsreserve von \$ 26,6 Mio. finanziert werden sollen.

Die beschriebene Strategie führt in der Jamestown Prognose dazu, den für 2020 budgetierten Nettomietüberschuss von \$ 27,4 Mio. auf \$ 70,5 Mio. bis 2032 zu steigern. Die Verkaufshypothese unterstellt, das Objekt Ende 2031 zu einem Multiplikator von 16,67 zu veräußern, sodass sich ein Bruttoverkaufspreis in Höhe von \$ 1,18 Mrd. ergibt. Nach anteiliger Fremdmittelrückführung und Verkaufsnebenkosten entfallen gemäß Verkaufshypothese auf die Jamestown 31 Anleger Verkaufsrückflüsse vor Steuern von rund \$ 170 Mio. bzw. rund 116% des anteiligen Fondseigenkapitals von \$ 146,4 Mio. Je nach Investitionsverlauf kann sich auch ein erheblich geringerer oder höherer Wert ergeben. Alle Entscheidungen zu Investitionsstrategie und solche zu Fremdfinanzierung und Verkauf trifft allein die Jamestown, L.P. als Komplementärin.



Levi's Plaza befindet sich im Teilmarkt North Waterfront mit direkter Lage am östlichen Ufer der Innenstadt

**Warnhinweis:** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Es bestehen immobilienspezifische Risiken, unter anderem ein Anschlussvermietungsrisiko nach Auslaufen von Mietverträgen sowie das Risiko einer negativen Standortentwicklung. Ferner besteht ein Risiko aus dem Einsatz von Fremdkapital.

Die Jamestown Prognose basiert auf den abgeschlossenen Mietverträgen und kalkulierten Anschlussvermietungen, geschätzten Ausgaben sowie zahlreichen Annahmen und Erwartungen. Wie Jamestown hat auch der Gutachter entsprechende Annahmen getroffen. Das Wertgutachten resultiert in einem geschätzten Barüberschuss vor Kapitaldienst von 2020 bis 2031 von insgesamt \$ 578,5 Mio. gegenüber \$ 481,8 Mio. in der Jamestown Prognose.

Gemäß der Jamestown Prognose ergeben sich aus der Immobilieninvestition Levi's Plaza Barüberschüsse an den Fonds, die die prospektgemäße Ausschüttung an die Anleger von 4% p.a. zwischen 2022 und 2031 und 110% Rückfluss aus Verkauf in 2031 bezogen auf das anteilig entfallende Fondseigenkapital ohne Ausgabeaufschlag erwarten lassen.<sup>1</sup>







Der campusartige Bürokomplex ist derzeit zu 98% an insgesamt 33 Mieter vermietet

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.

**Hinweis:** Diese Immobilieninvestition stellt nur einen Teil der gesamten Immobilieninvestitionen von Jamestown 31 dar und ist eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Anlagestrategie. Bei dieser Ankaufsinformation handelt es sich nicht um eine Empfehlung zum Kauf und sie stellt keine Grundlage zum Beitritt an der Beteiligung Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG dar. Alle Angaben in dieser Kurzinformation stammen 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 sowie die dazugehörigen wesentlichen Anlegerinformationen, die bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich sind. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen.

<sup>1</sup>Die Jamestown 31 prospektgemäße Ausschüttung an die Anleger beträgt 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.

# Ankaufsmitteilung 2: Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead in Atlanta, Georgia

Alle Angaben zum Stand 01. Oktober 2019

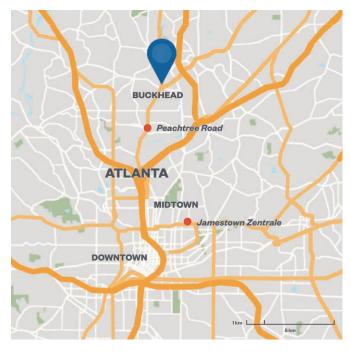
Im Rahmen eines Joint Ventures hat Jamestown 31 einen Gesellschaftsanteil von 45% an dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead in Atlanta erworben. Jamestown Premier, ein offener Fonds amerikanischen Rechts mit institutionellen Anlegern, ist der Joint Venture-Partner mit einem Anteil von 55%.

### Immobilie/Standort

Bei dem Investitionsobjekt handelt es sich um einen in 2014 fertiggestellten Gebäudekomplex, bestehend aus sieben Einzelhandelsgebäuden, drei gemischt genutzten Gebäuden mit Büro- und Einzelhandelsflächen, zwei Parkgaragen sowie zwei unbebauten Grundstücken.

Der Einzelhandels- und Bürokomplex befindet sich verkehrsgünstig an zwei Hauptverkehrsstraßen des Stadtteils Buckhead, dem Geschäftszentrum mit den höchsten Einzelhandelsmieten von Atlanta. Buckhead ist auch eine prestigeträchtige Wohngegend, die sich durch einkommensstarke Haushalte mit hoher Kaufkraft auszeichnet.

Der Großraum Atlanta ist als wirtschaftliches Zentrum des Südostens der USA Hauptstandort von zahlreichen weltbekannten Unternehmen wie Coca-Cola, CNN, UPS und Delta Air Lines. Der internationale Flughafen von Atlanta hat das höchste Passagieraufkommen weltweit. Die Bevölkerung der Metropole ist seit 2010 um rund 11% angestiegen und umfasst derzeit 5,9 Mio. Einwohner. Es wird prognostiziert, dass die Einwohnerzahl in den kommenden 20 Jahren auf rund 8 Mio. ansteigt.



Großraum Atlanta mit Standort des Einzelhandels- und Bürokomplexes Buckhead



Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead

Investition			
Kaufpreis	201.487		
Abzgl. Gutschrift für ausstehende Vermietungsaufwendungen	-2.796		
Kaufneben- und Finanzierungskosten	2.343		
Investitionsvolumen	201.034		
Finanzierung durch			
a) Tilgungsfreies Hypothekendarlehen	104.050		
Mögliche Erhöhung für Objektinvestitionen	16.750		
Zinssatz p.a.	3,83%		
Laufzeit	07/2024		
b) Eigenkapital (100%)	96.984		
davon Jamestown 31			
Eigenkapitalanteil in %	45%		
Eigenkapitalanteil	43.643		
Zzgl. von der Jamestown, L.P. aufgewendete Liquidität für Objektinvestitionen und erzielte Objektüberschüsse	536		
Jamestown 31 Kaufpreis	44.179		
Liquiditätsreserve	4.082		
Ankaufsvergütung Jamestown, L.P.	907		
Anteilige Initialkosten des Fonds	2.807		
Allokiertes Fondseigenkapital	51.975		



Stadtteil Buckhead mit Investitionsobjekt (orange umrandet) an der Peachtree Road

# Investition und Finanzierung/Bewertung

Der Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead wurde am 17.07.2019 von Jamestown Premier und Jamestown, L.P. angekauft. Der Ankauf wurde neben dem Eigenkapital der Joint Venture-Partner durch Fremdmittel finanziert. Das Darlehen hat eine Laufzeit von fünf Jahren und ist tilgungsfrei, der Zinssatz beträgt 3,83% p.a. bis Juli 2024. Für die Anschlussfinanzierung wurde ein Zinssatz von 5,5% p.a. angenommen. Das Darlehen kann um bis zu \$ 16,8 Mio. erhöht werden, um hierdurch Objektinvestitionen zu finanzieren.

Am 01.11.2019 wurde der durch die Jamestown, L.P. erworbene Anteil von 45% an Jamestown 31 übertragen. Der Kaufpreis für die Beteiligung betrug \$ 44,2 Mio. und ergibt sich aus dem von der Jamestown, L.P. anteilig gezahlten Kaufpreis, Kaufnebenund Finanzierungskosten abzüglich Hypothekendarlehen. Die während der zwischenzeitlichen Haltedauer der Jamestown, L.P. aufgebrachte Liquidität für Objektinvestitionen und die erzielten Objektüberschüsse, die im Fonds als Liquiditätsreserve verbleiben, wurden dem Kaufpreis entsprechend angerechnet.

Vor Ankauf durch Jamestown 31 wurden zwei unabhängige Wirtschaftsprüfer mit der Bewertung des auf den Fonds entfallenden Anteils beauftragt, welche jeweils einen Anteilswert in Höhe von \$ 47,8 Mio. ausweisen und somit die Angemessenheit des Kaufpreises in Höhe von \$ 44,2 Mio. bestätigen.

#### **Vermietung/Mieter**

Der Einzelhandels- und Bürokomplex ist derzeit zu insgesamt 85% an 54 Einzelhändler und Restaurants sowie an drei Büromieter breit diversifiziert vermietet. Die Einzelhandelsund Gastronomieflächen des Gebäudekomplexes sind überwiegend an Anbieter im Hochpreissegment wie zum Beispiel an die international bekannten Luxus-Modemarken Hermès und Dior vermietet. Zu den größten Restaurants gehören das Steakhaus American Cut sowie das spanische Cocktail und Tapas Restaurant Gypsy Kitchen. Der größte Büromieter mit einer Mietfläche von rund 8.700 qm bzw. 67% der Gesamtbüroflächen ist der Bekleidungshersteller SPANX, welcher im Jahr 1998 in Atlanta gegründet wurde und seit 2014 seinen Firmensitz im Investitionsobjekt hat. Die Produktlinie von SPANX wird weltweit in rund 55 Ländern im stationären Einzelhandel sowie im Onlinehandel vertrieben. Des Weiteren können durch die 1.588 Stellplätze des Gebäudekomplexes zusätzliche Mieteinnahmen generiert werden. Rund 22% der Stellplätze sind langfristig an die Büro- und Einzelhandelsmieter vermietet.

## Investitionsstrategie

Grundlage für die Investitionsentscheidung waren insbesondere die Attraktivität des Standortes, die gute Verkehrsanbindung, die hohe lokale Kaufkraft in einem Umkreis von rund 5 Kilometern sowie das hohe Repositionierungs- und Entwicklungspotenzial des Investitionsobjekts. Wegen des fehlenden Erfolgs in der Vergangenheit konnte das Investitionsobjekt erheblich unter den Gestehungskosten erworben werden.

Mieter	Mietvertrags- laufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinna 2020**	ahmen in Tsd. \$ 2032
Einzelhandel und Gastronor	mie			
1. American Cut	04/2027	944	1.012	974
2. Gypsy Kitchen	09/2024	697	715	964
3. Biltong Bar	10/2028	590	434	722
4. Christian Dior	08/2026	467	656	829
5. Hermès	09/2024	381	814	733
6. Sonstige (49 Mieter)	Diverse	17.067	10.513	18.088
		20.146		
Büromieter				
1. SPANX	02/2026	8.701	3.923	5.222
2. No. 18 (Regus)	09/2033	2.969	1.482	2.12
3. Ferguson	08/2025	1.224	522	728
Parken				
1.588 Stellplätze			2.185	2.385
Einnahmen Gesamt		33.040	22.256	32.766
abzgl. Betriebskosten/ Grundsteuer			10.978	15.883
Nettomietüberschuss			11.278	16.883

Dies resultiert nach Auffassung von Jamestown daher, dass bei Konzeption und Erstvermietung erhebliche Fehler gemacht wurden und somit der Einzelhandels- und Bürokomplex weit unter seinem Potenzial blieb.

Die Investitionsstrategie von Jamestown sieht vor, mit einer neuen Vermietungsstrategie den derzeitigen Mietermix von Einzelhändlern und Restaurants zu optimieren und eine ausgewogene Mischung aus lokalen Anbietern und internationalen Marken zu schaffen, um das Einkaufserlebnis der Besucher attraktiver zu gestalten. Um die Aufenthaltsdauer der Besucher zu steigern, plant Jamestown, das derzeitige Gastronomieangebot zu erweitern und die Außenflächen des Gebäudekomplexes mit mehr einladenden Sitzmöglichkeiten zu versehen. Zusätzlich ist angedacht, ein neues Marketingkonzept inklusive Präsenz in den sozialen Medien zu implementieren sowie die Beschilderung vor Ort zu optimieren. Diese Maßnahmen dienen dazu, das Objekt besser im Markt zu positionieren und die bei Mietvertragsauslauf freiwerdenden Flächen auf einem höheren Marktniveau vermieten zu können. Jamestown hat bereits mehrere öffentliche Veranstaltungen durchgeführt, um frühzeitig die Bevölkerung

in den Entwicklungs- und Repositionierungsprozess mit einzubeziehen.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, das zusätzliche Entwicklungspotenzial des Investitionsobjekts im Rahmen von weiteren Neubauten zu realisieren. Zum Objekt zählen zwei noch unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von rund 10.910 qm, welche sich für eine Bebauung mit Büro- oder Hotelnutzung, aber auch für Mietwohnungen eignen. Jamestown wird die Wirtschaftlichkeit und bauliche Machbarkeit einer solchen Projektentwicklung prüfen.

Die beschriebene Strategie führt in der Jamestown Prognose dazu, den für 2020 budgetierten Nettomietüberschuss in Höhe von rund \$ 11,3 Mio. bis 2032 auf ca. \$ 16,9 Mio. zu steigern. Die Prognose unterstellt keine Entwicklung der Neubauten und Verkaufserlöse aus den unbebauten Grundstücken. Die Verkaufshypothese unterstellt, das Objekt Ende 2031 zu einem Multiplikator von 16,67 zu veräußern, sodass sich ein Bruttoverkaufspreis in Höhe von \$ 281 Mio. ergibt. Nach anteiliger Fremdmittelrückführung und Verkaufsnebenkosten entfallen gemäß Verkaufshypothese auf die Jamestown 31 Anleger Verkaufsrückflüsse vor Steuern von rund \$ 64,3 Mio. bzw. rund 124% des anteiligen Fondseigenkapitals von \$ 52 Mio. Je nach Investitionsverlauf kann sich auch ein erheblich geringerer oder höherer Wert ergeben. Alle Entscheidungen zu Investitionsstrategie und solche zu





Der Gebäudekomplex wurde im Jahr 2014 errichtet

**Warnhinweis:** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Entwicklung in der Zukunft. Es bestehen immobilienspezifische Risiken, unter anderem ein Anschlussvermietungsrisiko nach Auslaufen von Mietverträgen, Projektentwicklungsrisiko, sowie das Risiko einer negativen Standortentwicklung. Ferner besteht ein Risiko aus dem Einsatz von Fremdkapital.

Fremdfinanzierung und Verkauf trifft allein die Jamestown, L.P. als Komplementärin.

Die Jamestown Prognose basiert auf den abgeschlossenen Mietverträgen, geschätzten Ausgaben sowie zahlreichen Annahmen und Erwartungen. Wie Jamestown hat auch der Gutachter entsprechende Annahmen getroffen. Das Wertgutachten resultiert in einem geschätzten Barüberschuss vor Kapitaldienst des Objekts von 2020 bis 2031 von rund

\$149,2 Mio., gegenüber einem Barüberschuss in Höhe von rund \$128,4 Mio. in der Jamestown Prognose.

Gemäß der Jamestown Prognose ergeben sich aus der Immobilieninvestition Buckhead Barüberschüsse an den Fonds, die die prospektgemäße Ausschüttung an die Anleger von 4% p.a. zwischen 2022 und 2031 und 110% Rückfluss aus Verkauf in 2031 bezogen auf das anteilig entfallende Fondseigenkapital ohne Ausgabeaufschlag erwarten lassen.<sup>1</sup>









Der Einzelhandels- und Bürokomplex ist derzeit zu 85% an 54 Einzelhändler und Restaurants sowie drei Büromieter vermietet

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.

**Hinweis:** Diese Immobilieninvestition stellt nur einen Teil der gesamten Immobilieninvestitionen von Jamestown 31 dar und ist eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Anlagestrategie. Bei dieser Ankaufsinformation handelt es sich nicht um eine Empfehlung zum Kauf und sie stellt keine Grundlage zum Beitritt an der Beteiligung Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG dar. Alle Angaben in dieser Kurzinformation stammen 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 sowie die dazugehörigen wesentlichen Anlegerinformationen, die bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich sind. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen.

<sup>1</sup>Die Jamestown 31 prospektgemäße Ausschüttung an die Anleger beträgt 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 prognostizierten 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.



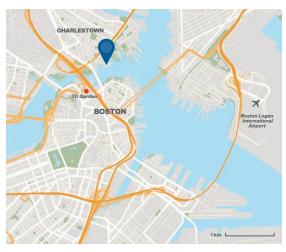
# Ankaufsmitteilung 3: Bürokomplex Constitution Wharf in Boston, Massachusetts

Alle Angaben zum Stand 01. Oktober 2019

#### Immobilie/Standort

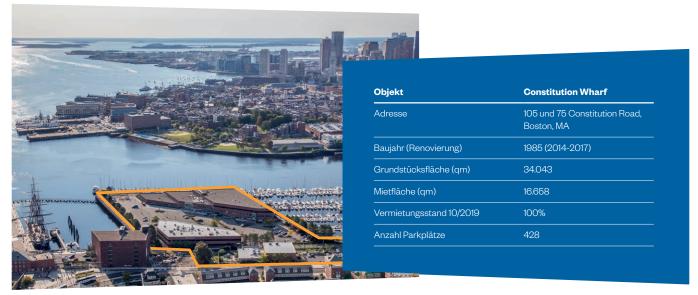
Jamestown 31 hat den Bürokomplex Constitution Wharf in Boston erworben. Der 1985 errichtete Bürokomplex besteht aus drei separaten Bürogebäuden, welche in den Jahren 2014 bis 2017 umfangreich renoviert wurden und über eine Mietfläche von insgesamt rund 16.600 qm verfügen. Die Bürogebäude befinden sich auf zwei Erbbaurechtsgrundstücken, welche im Eigentum der Massachusetts Port Authority stehen. Die Erbpachtverträge haben eine Laufzeit bis zum Jahr 2082.

Das Investitionsobjekt liegt am Rande des historischen Stadtteils Charlestown direkt am Ufer des Hafenbeckens des Boston Harbor. Angrenzend an den Bürokomplex befindet sich das Hafenareal der ehemaligen Marinewerft "Boston Navy Yard", welches mittlerweile als Nationalpark sowie Marinemuseum fungiert und jährlich rund 450.000 Besucher anlockt. Charlestown ist eine der ältesten Wohngegenden Bostons und bekannt für seine traditionellen Pubs und Restaurants. Aufgrund der zentrumsnahen Lage sowie des einzigartigen Ausblicks auf die Bostoner Skyline ist der Standort auch sehr attraktiv für Büronutzung. Die Multifunktionshalle "TD Garden", in welcher unter anderem die Heimspiele von Bostons Basketball- und Eishockeymannschaft vor ca. 19.500 Besuchern ausgetragen werden, befindet sich rund 1,5 km vom Bürokomplex, Bostons Flughafen ist lediglich 5 km entfernt.



Großraum Boston mit Standort des Büroobjekts Constitution Wharf

Boston ist die Hauptstadt des Bundesstaates Massachusetts und gilt als das wirtschaftliche, geistige und kulturelle Zentrum der Neuenglandstaaten. Im Großraum der Metropole leben heute ca. 4,9 Millionen Einwohner, es werden jährlich rund 25 Millionen Touristen gezählt. Boston gilt als eines der weltweit führenden Wissenschaftszentren mit den berühmten Universitäten Harvard und MIT (Massachusetts Institute of Technology). Derzeit besuchen rund 340.000 Studenten die über 100 Universitäten in der Region. Des Weiteren profitiert Boston von einer gut diversifizierten Wirtschaftsstruktur, insbesondere in den zukunftsträchtigen Bereichen der Medizin- und Biotechnologie; die Stadt ist auch ein bedeutendes Finanzzentrum in den USA.



Bürokomplex Constitution Wharf (orange umrandet) mit direkter Lage am Boston Harbor

Hinweis: Es bestehen immobilienspezifische Risiken, unter anderem das Risiko einer negativen Standort- und Marktentwicklung.

### **Eckdaten Investition/Finanzierung (Angaben in Tsd. \$)** Investition Kaufpreis 114.000 Abzgl. Gutschrift für ausstehende -1.335 Vermietungsaufwendungen 807 Kaufneben- und Finanzierungskosten 113.472 Investitionsvolumen Finanzierung durch a) Tilgungsfreies Hypothekendarlehen 68.600 3.068 Mögliche Erhöhung für Objektinvestitionen Zinssatz p.a. 2,89 % Laufzeit 08/2026 b) Eigenkapital (100%) 44.872 davon Jamestown 31 Eigenkapitalanteil in % 100% 44.872 Eigenkapitalanteil 473 Zzgl. von der Jamestown, L.P. aufgewendete Liquidität für Objektinvestitionen und erzielte Objektüberschüsse 45.345 Jamestown 31 Kauforeis 1.335 Liquiditätsreserve 1.140 Ankaufsvergütung Jamestown, L.P. 2.730 Initialkosten des Fonds 50.550 Allokiertes Fondseigenkapital

#### **Investition und Finanzierung/Bewertung**

Der Bürokomplex Constitution Wharf wurde am 12.09.2019 von Jamestown, L.P. angekauft. Der Ankauf wurde mit Eigenkapital und Fremdmitteln finanziert. Das Darlehen hat eine Laufzeit von sieben Jahren und ist tilgungsfrei, der Zinssatz beträgt 2,89% p.a. bis August 2026. Für die Anschlussfinanzierung wurde ein Zinssatz von 5,5% p.a. angenommen. Das Darlehen kann um bis zu \$ 3,1 Mio. erhöht werden, um hierdurch Objektinvestitionen zu finanzieren.

Am 01.11.2019 wurde der Bürokomplex Constitution Wharf an Jamestown 31 übertragen. Der Kaufpreis betrug \$ 45,3 Mio. und ergibt sich aus dem von der Jamestown, L.P. gezahlten Kaufpreis, Kaufneben- und Finanzierungskosten abzüglich Hypothekendarlehen. Die während der zwischenzeitlichen Haltedauer der Jamestown, L.P. aufgebrachte Liquidität für Objektinvestitionen und die erzielten Objektüberschüsse, die im Fonds als Liquiditätsreserve verbleiben, wurden dem Kaufpreis entsprechend angerechnet.

Vor Ankauf durch Jamestown 31 wurden zwei unabhängige Wirtschaftsprüfer mit der Bewertung des Eigenkapitalanteils beauftragt, welche jeweils einen Wert in Höhe von \$ 45,7 Mio. ausweisen und somit die Angemessenheit des Kaufpreises für den Eigenkapitalanteil von \$ 45,3 Mio. bestätigen.

# Vermietung/Mieter

Der Bürokomplex besteht aus drei separaten Gebäuden und ist derzeit zu 100% an insgesamt sieben Mieter mit einer durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit von 8,6 Jahren vermietet. Der Mietermix im Hauptgebäude (12.419 qm) besteht aus Mietern der Gesundheitsbranche, des Onlineeinzelhandel sowie einer Anwaltskanzlei. Der größte Mieter ist das Massachusetts General

Ühersicht: Mieter und Nettomietüherschuss - Prognose



Die Lobby des Hauptgebäudes wurde 2017 renoviert

Mieter	Mietvertrags-	Mietfläche	Mieteinnahmen in	
	laufzeit	in qm	2020*	Tsd. \$
1. Mass. General Hospital	01/2031	5.687	2.602	4.343
2. Shoes.com	02/2026	3.905	2.042	3.114
3. Home Base	09/2033	2.416	1.246	1.716
4. Sonstige (4 Mieter)	Diverse	4.650	1.952	3.887
Stellplätze				
428 Stellplätze			1.745	2.041
Einnahmen Gesamt		16.658	9.587	15.101
abzgl. Betriebskosten/ Grundsteuer			4.266	5.656
Nettomietüberschuss			5.321	9.445

Hospital, das älteste sowie größte Lehrkrankenhaus der Medizinischen Fakultät der Universität Harvard, welches diverse Flächen im Hauptgebäude und das zweitgrößte Gebäude (3.351 qm) vollständig mietet. Der Mietvertrag über 34 % der Gesamtflächen hat eine Laufzeit bis 2031. Das kleinste Gebäude (888 qm) ist vollständig an eine Kindertagesstätte vermietet.

Des Weiteren werden aktuell rund \$1,7 Mio. (18% der Gesamtmieterträge) aus der Vermietung der 428 ebenerdigen Stellplätze generiert. Hiervon entfallen rund \$0,9 Mio. auf Parkeinnahmen durch Büromieter. Die weiteren Parkeinnahmen werden durch Besucher und Touristen erzielt, welche beispielsweise die angrenzende ehemalige Marinewerft besichtigen, oder über den Fußweg in 15 Gehminuten ein Sportevent in der Multifunktionshalle "TD Garden" besuchen.

#### Investitionsstrategie

Grundlage für die Investitionsentscheidung waren insbesondere die einzigarte Lage des Investitionsobjektes direkt am Bostoner Hafen, der hochwertige Ausstattungsstandard der Büroflächen, teilweise mit Zugang zu Außenterrassen, sowie das stabile Renditeprofil durch die langfristige Vermietung. Im Rahmen der in 2017 abgeschlossenen Renovierungsarbeiten wurde das Objekt aufgewertet, so wurde im Hauptgebäude die Lobby modernisiert und neue Fitnessräume sowie eine Kantine geschaffen. Ebenfalls wurde eine neue Sonnenterrasse mit weitläufigem Blick über Bostons Skyline und das Hafenbecken des Boston Harbors angelegt.

Die Investitionsstrategie für das Investitionsobjekt Constitution Wharf zielt im Wesentlichen auf langfristige Mieterzufriedenheit sowie ein effektiveres Vermietungsmanagement für auslaufende und bestehende Mietverträge ab. Auch die Auslastung und

Mieteinnahmen der 428 Stellplätze soll durch effizientes Management weiter erhöht werden.

Die beschriebene Strategie führt in der Jamestown Prognose dazu, den für 2020 budgetierten Nettomietüberschuss in Höhe von rund \$ 5,3 Mio. auf ca. \$ 9,5 Mio. bis 2032 zu steigern. Die Verkaufshypothese unterstellt, das Objekt Ende 2031 zu einem Multiplikator von 14,29 zu veräußern, sodass sich ein Bruttoverkaufspreis in Höhe von \$ 135 Mio. ergibt. Nach anteiliger Fremdmittelrückführung und Verkaufsnebenkosten entfallen gemäß Verkaufshypothese auf die Jamestown 31 Anleger Verkaufsrückflüsse vor Steuern von rund \$ 56,4 Mio. bzw. rund 112% des anteiligen Fondseigenkapitals von \$ 50,5 Mio. Je nach Investitionsverlauf kann sich auch ein erheblich geringerer oder höherer Wert ergeben.

Die Jamestown Prognose basiert auf den abgeschlossenen Mietverträgen, geschätzten Ausgaben sowie zahlreichen Annahmen und Erwartungen. Wie Jamestown hat auch der Gutachter entsprechende Annahmen getroffen. Das Wertgutachten resultiert in einem geschätzten Barüberschuss vor Kapitaldienst von 2020 bis 2031 von rund \$ 70,9 Mio., gegenüber einem Barüberschuss in Höhe von rund \$ 64,8 Mio. in der Jamestown Prognose.

Gemäß der Jamestown Prognose ergeben sich aus der Immobilieninvestition Constitution Wharf Barüberschüsse an den Fonds, die die prospektgemäße Ausschüttung an die Anleger von 4% p.a. zwischen 2022 und 2031 und 110% Rückfluss aus Verkauf in 2031 bezogen auf das anteilig entfallende Fondseigenkapital ohne Ausgabeaufschlag erwarten lassen.¹



Constitution Wharf mit einzigartigem Ausblick auf die Bostoner Skyline

**Warnhinweis:** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Es bestehen immobilienspezifische Risiken, unter anderem ein Anschlussvermietungsrisiko nach Auslaufen von Mietverträgen sowie das Risiko einer negativen Standortentwicklung. Ferner besteht ein Risiko aus dem Einsatz von Fremdkapital.









Der Bürokomplex verfügt über zahlreiche Aufenthaltsbereiche für seine Büromieter

**Hinweis:** Diese Immobilieninvestition stellt nur einen Teil der gesamten Immobilieninvestitionen von Jamestown 31 dar und ist eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Anlagestrategie. Bei dieser Ankaufsinformation handelt es sich nicht um eine Empfehlung zum Kauf und sie stellt keine Grundlage zum Beitritt an der Beteiligung Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG dar. Alle Angaben in dieser Kurzinformation stammen 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 sowie die dazugehörigen wesentlichen Anlegerinformationen, die bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich sind. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen.

<sup>1</sup>Die Jamestown 31 prospektgemäße Ausschüttung an die Anleger beträgt 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.

