

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

Wesentliche Anlegerinformationen

Stand: 31.12.2020

Diese wesentlichen Anlegerinformationen sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 31.12.2020. Sie ersetzen die wesentlichen Anlegerinformationen mit Stand vom 19.07.2019.

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für die Anleger über diesen alternativen Investmentfonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um die Wesensart dieses alternativen Investmentfonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Interessenten zur Lektüre dieses Dokuments, so dass eine fundierte Anlageentscheidung getroffen werden kann.

Name des alternativen Investmentfonds: Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG (im Folgenden „Fonds“ oder „Jamestown 31“)
Kapitalverwaltungsgesellschaft: Jamestown US-Immobilien GmbH, Köln (im Folgenden „KVG“)

Anlageziele und Anlagepolitik

Ziel des Fonds ist die Erzielung von Einnahmeüberschüssen insbesondere aus der Vermietung sowie aus der Veräußerung von Immobilien ausschließlich in den USA. Der Fonds sieht für die Anleger (a) eine Anfängliche Ausschüttung von 2,0% p.a. für den Zeitraum ab Eingang der jeweiligen Teilzahlungen der Eigenkapitaleinlage bis zum 31.12.2021 vor und strebt (b) ab dem 01.01.2022 eine Ausschüttung von 4,0% p.a. sowie (c) aus Verkauf und Refinanzierung der Immobilien einen Eigenkapitalrückfluss in Höhe von 110% an. Die vorgenannten Prozentwerte (2%, 4% und 110%) gelten jeweils vor Steuern und bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Die Höhe der Ausschüttungen und Gesamtrückflüsse kann variieren.

Der Erwerb der Immobilien erfolgt nicht direkt, sondern mittelbar über Beteiligungsgesellschaften, die ihrerseits wirtschaftlich Eigentümer der Immobilien sind. Der Fonds kann seine Beteiligungen und Beteiligungsgesellschaften über eine einzelne Holdinggesellschaft bündeln. Regional investieren die Beteiligungsgesellschaften von Jamestown 31 insgesamt mindestens 60% des investierten Kapitals 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). Jamestown 31 wird mindestens 60% des investierten Kapitals in Einzelhandels- und Büroobjekte bzw. Gewerbeimmobilien mit gemischter Einzelhandels- und Büronutzung investieren, schließt jedoch für den Rest von bis zu 40% andere Nutzungsarten wie beispielsweise Mietwohnobjekte nicht aus. Jamestown 31 wird mindestens 60% des investierten Kapitals in Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von mindestens 1.000 qm investieren. Jamestown 31 wird Mieteinkünfte aus fertiggestellten Immobilien und/oder Grundstücken (z.B. Erbpachtzinsen) erzielen. Jedoch kann Jamestown 31 in Projektentwicklungen bis zu 25% des Verkehrswerts der Immobilien investieren, die die Gesellschaft und ihre Beteiligungsgesellschaften erwerben. Jamestown 31 wird die zuvor genannten Anlagegrenzen der Vermögensgegenstände bis zum Abschluss der Investitionsphase, drei Jahre nach Beginn des Vertriebs, erfüllen. Auch danach können Jamestown 31 Beteiligungsgesellschaften jederzeit ihre Immobilien durch den Ankauf zusätzlicher Liegenschaften erweitern. Es ist beabsichtigt, die Immobilien nach einer Laufzeit von 7-12 Jahren wieder zu verkaufen und den Fonds zu liquidieren. Die Auswahl der Immobilien obliegt der KVG. Die KVG darf bis zu 100% der Mittel des Fonds in die vorgenannten Beteiligungsgesellschaften investieren; sie darf liquide Mittel außerdem in Bankguthaben vorhalten. Sofern die Gesellschaft Beteiligungsgesellschaften oder die von diesen gehaltenen Immobilien veräußert, kann sie für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten bis zu 100% des Investmentvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie neu zu investieren. Der Fonds soll nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) investieren. Investitionsobjekte standen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest (Blindpool-Fonds). Mit Stand dieser wesentlichen Anlegerinformationen zum 31.12.2020 hat der Fonds in Übereinstimmung mit seiner Anlagestrategie bereits Beteiligungen an den folgenden sechs Immobilien erworben und hierin investiert: Bürokomplex „Levi's Plaza“, 1105 - 1300 Battery Street und 1355 - 1485 Sansome Street, San Francisco, Kalifornien (29%, jeweils Anteil von Jamestown 31 am Gesamtobjekt); Büro- und Einzelhandelsobjekt „Buckhead Village District“, 3035 Peachtree Rd, Atlanta, Georgia (45%); Bürokomplex „Constitution Wharf“, 105 und 75 Constitution Road, Boston, Massachusetts (100%); Büro- und Einzelhandelsobjekt „Optimist Hall“, 317-340 East 16th Street und 1101-1128 North Brevard Street, Charlotte, North Carolina (70%); Mietwohnanlage „Rock Springs Court“, 550 Rock Springs Court NE, Atlanta, Georgia, (100%); gemischt genutzte Immobilie „The Innovation and Design Building“, 17-19-21-23-25 Drydock Ave, Boston, Massachusetts (rd.25%). Weitere Investitionen befinden sich zum Zeitpunkt dieser Aktualisierung in Anbahnung. Hiermit ist der Fonds risikogemischt investiert.

Für den Fonds, einschließlich der von ihm gehaltenen Beteiligungsgesellschaften, dürfen marktübliche Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten und nicht eingeforderten zugesagten Eigenkapitals, das für Anlagen zur Verfügung steht, aufgenommen werden. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu dem Fonds gehören, sowie von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese beziehen, darf die Grenze von 150% ebenfalls nicht überschreiten. Diese Begrenzungen gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Die KVG darf Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der vom Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen.

Die Nebenkosten beim Kauf und Verkauf von Immobilien und Beteiligungsgesellschaften trägt der Fonds. Sie entstehen zusätzlich zu den nachfolgend unter „Kosten“ aufgeführten Positionen und können die Rendite des Fonds mindern.

Es ist beabsichtigt, den Barüberschuss eines Geschäftsjahres einmal jährlich am 15.06. des Folgejahres an die Anleger auszuschütten.

Anleger beteiligen sich an dem Fonds, einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft, mittelbar als Treugeber über die Jamestown Treuhand GmbH. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte wie z.B. bei Änderungen der Anlagebedingungen) und Pflichten (insb. Einzahlung der Eigenkapitaleinlage). Die KVG beabsichtigt zwischen \$ 50 Mio. und \$ 750 Mio. Eigenkapitaleinlagen von Privatanlegern in Deutschland einzuwerben. Die Mindesteinlage beträgt \$ 30.000, bzw. für Anleger, die bereits über eine US-Steuer Nummer verfügen, \$ 20.000, jeweils zzgl. 5% Ausgabeaufschlag.

Die Laufzeit des Fonds ist befristet bis zum 31.12.2038, sofern der Fonds nicht schon vorher – aus den im Gesellschaftsvertrag genannten Gründen – liquidiert wird, insbesondere nach Veräußerung aller Vermögensgegenstände des Fonds. Mit Zwei-Drittel-Mehrheit der Stimmen der Anleger kann eine Verlängerung bis längstens 31.12.2043 beschlossen werden.

Empfehlung: Dieser Fonds ist insbesondere nicht für Anleger geeignet, die eine festverzinsliche Kapitalanlage mit einem heute schon feststehenden Rückzahlungszeitpunkt wünschen und/oder auf jederzeitige Veräußerbarkeit der Anlage angewiesen sind.

Wesentliche Risiken und Chancen

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) von Jamestown 31 gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken. Folgende Risiken können die Wertentwicklung des Fonds und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie den Verlust seines sonstigen Vermögens bis hin zur Privatinsolvenz erleidet.

Geschäftsrisiko/Spezifische Risiken der Vermögensgegenstände

Die Immobilieninvestitionen des Fonds stehen zum Zeitpunkt der Aktualisierung dieser wesentlichen Anlegerinformation erst teilweise fest („Blindpool-Risiko“). Es ist ungewiss, ob die KVG für alle von Anlegern gezeichneten Eigenkapitaleinlagen geeignete Immobilien ankaufen kann. Sofern dies nicht gelingt, müsste der Fonds rückabgewickelt werden. Im Falle einer Rückabwicklung ist es möglich, dass Teile des investierten Eigenkapitals sowie der gesamte Ausgabeaufschlag nicht zurück erstattet werden können. Die Erträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken oder ausfallen. Objektstandorte können an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Sinkende Erträge und abnehmende Attraktivität von Objekten kann beispielsweise auch durch Störungen des öffentlichen Lebens und der Immobilienmärkte entstehen, die durch Pandemien wie die Corona Pandemie verursacht werden. Mittel- und langfristig kann die Pandemie zu geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bzw. zu einem wirtschaftlichen Abschwung führen. Die Instandhaltung der Immobilien kann teurer werden als geplant. Es können zudem ungeplante Kosten für die Mieterakquisition anfallen. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und negative Auswirkungen auf den Ertrag des Fonds haben. Die Steuervorschriften des Fonds können die persönliche Steuerlage des Anlegers beeinflussen.

Fremdfinanzierung

Der Fonds finanziert die Immobilien zum Teil mit Fremdkapital, z.B. mit Darlehen. Dieses Fremdkapital ist unabhängig von der Einnahmesituation des Fonds zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei positivem Verlauf des Fonds dessen Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die laufenden Zins- und Tilgungsforderungen dazu, dass das Eigenkapital des Fonds schneller aufgezehrt wird.

Insolvenzrisiko/Fehlende Einlagensicherung

Der Fonds kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn der Fonds geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Die daraus folgende Insolvenz des Fonds kann zum Verlust der Eigenkapitaleinlage des Anlegers führen, da der Fonds keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Allgemeines Haftungsrisiko

Die Haftung des Anlegers ist auf die Eigenkapitaleinlage beschränkt, eine Nachschusspflicht besteht nicht. Dritten gegenüber ist die Haftung der Anleger ausgeschlossen, soweit die Hafteinlage geleistet ist. Das Verhältnis der Hafteinlage zur Pflichteinlage (Eigenkapitaleinlage) ist so bestimmt, dass eine Pflichteinlage von \$ 1,00 einer Hafteinlage von € 0,01 entspricht.

Währungsrisiko

Die Währung des Fonds und der Beteiligungsgesellschaften ist der US-Dollar. Insbesondere erfolgen sämtliche Investitionen und deren Finanzierungen in US-Dollar. Die Kapitalanlage und alle Ausschüttungen erfolgen auf der Basis von US-Dollar und enthalten daher aus Euro-Sicht ein Währungsrisiko.

Eingeschränkte Handelbarkeit

Eine Rücknahme von Anteilen durch den Fonds oder die KVG ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung des Anteils ist nicht möglich. Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sog. Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungspflichtigkeit der Komplementärin zum Verkauf kann ein Verkauf des Anteils erfolglos bleiben.

Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Diese können an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Kapitel „Risiken“ im Verkaufsprospekt zu entnehmen.

Kosten

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und der vom Fonds gezahlten Provisionen ist dem Verkaufsprospekt im Kapitel „Rechtliche Hinweise“, Abschnitt „Kosten, Vergütungen und Aufwendungen“ und den Anlagebedingungen zu entnehmen.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

Ausgabeaufschlag **5,0% der Eigenkapitaleinlage des Anlegers**

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der auf die Eigenkapitaleinlage des Anlegers erhoben wird.

Weitere einmalige Kosten, die dem Fonds abgezogen werden:

Initialkosten **5,4% der Eigenkapitaleinlage des Anlegers**

Dabei handelt es sich um den Betrag, der vom Fonds einmalig für Kosten der Eigenkapitalbeschaffung sowie die weiteren Kosten für Konzeptions- und Marketingleistungen während der Platzierungsphase (gemäß Anlagebedingungen Punkt 6.4) zu leisten ist.

Kosten, die der Fonds im Laufe des Jahres zu leisten hat

Laufende Kosten **Gesamtkostenquote rund 1,85% p.a. des Nettoinventarwerts**

Die hier angegebene Gesamtkostenquote beinhaltet die Vergütungen auf Ebene des Fonds für das Fondsmanagement und für die Komplementärin in Höhe von jährlich insgesamt bis zu 0,82% sowie für die Verwahrstelle in Höhe von jährlich bis zu 0,06% jeweils bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert. Auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften fällt für das Asset Management eine Vergütung in Höhe von jährlich 1,1% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des jeweiligen Jahres der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft an. Zusätzlich können weitere Kosten (z.B. für den Jahresabschlussprüfer, Rechts- und Steuerberatung, Bankgebühren) anfallen. Die Gesamtkostenquote umfasst nicht die einmaligen Initialkosten, die anfallenden Transaktionskosten und die erfolgsabhängige Vergütung der KVG. Die Kosten beruhen auf einer Schätzung und können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten. In den laufenden Kosten nicht enthalten sind Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen, sowie für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden).

Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat

Die nachfolgende Vergütung für Erwerb und Veräußerung der Vermögensgegenstände und die erfolgsabhängige Vergütung werden gegebenenfalls direkt von der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft gezahlt und gehen dann indirekt zu Lasten des Fonds.

Vergütung für Erwerb und Veräußerung der Vermögensgegenstände

Ankaufsgebühr in Höhe von 1% bezogen auf den Kaufpreis der für die jeweilige Beteiligungsgesellschaft erworbenen Immobilie. Verkaufsgebühr in Höhe von 3% bezogen auf den Verkaufspreis der von der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft veräußerten Immobilie.

Erfolgsabhängige Vergütung

Nachdem die Anleger kumulativ 1.) die Anfängliche Ausschüttung und ab dem 01.01.2022 eine Ausschüttung in Höhe von 4% p.a. bezogen auf die investierte Eigenkapitaleinlage sowie 2.) 110% bezogen auf die gezeichnete Eigenkapitaleinlage vollständig erhalten haben, erhält die KVG nach Abgeltung aller Kosten als erfolgsabhängige Vergütung ein Drittel der darüber hinausgehenden ausschüttungsfähigen Beträge des Fonds.

Aus den Kosten werden die laufende Verwaltung des Fonds sowie der Vertrieb seiner Anteile finanziert. Die anfallenden Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers. Für den Anleger entstehen außerdem Kosten durch die obligatorische Erstellung der jährlichen persönlichen US-Einkommensteuererklärung, bei Beauftragung der JT Tax Services, L.P. derzeit jährlich 150 Euro. Weiterhin können dem Anleger individuell veranlasste Kosten entstehen, wie z.B. Bank- und Scheckgebühren, Gebühren bei Übertragungen oder Kosten bei der Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten.

Wertentwicklung in der Vergangenheit und Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge

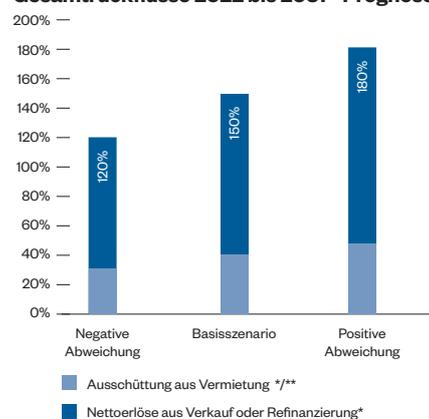
Über die bisherige Wertentwicklung des Fonds können noch keine Aussagen getroffen werden. Die Berechnung der Szenarien der Gesamtrückflüsse an Anleger (bestehend aus Nettoerlösen aus Verkauf oder Refinanzierung und Ausschüttungen) führt zu der unterschiedlichen Realisierung der im Verkaufsprospekt genannten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

Die Grafik stellt die Auswirkungen auf die Gesamtrückflüsse an die Anleger bei einer negativen und einer positiven Abweichung vom Basisszenario dar. Im Basisszenario wird entsprechend der Ausschüttungsziele im Verkaufsprospekt unterstellt, dass die dem Fonds zufließenden Einnahmen aus den Beteiligungsgesellschaften (a) zu einer Ausschüttung an die Anleger in Höhe von jährlich 4,0%*, somit in der Summe 40%* und (b) am 31.12.2031 zu Nettoerlösen aus Verkauf oder Refinanzierung an die Anleger in Höhe von 110%* führen. In der Summe führt dies im Basisszenario zu einem prognostizierten Gesamtrückfluss an die Anleger in Höhe von 150%* ohne die Anfängliche Ausschüttung.

Im negativen Szenario wird unterstellt, dass eine negative Abweichung (minus 20%) bei den jährlichen Ausschüttungen sowie den Nettoerlösen aus Verkauf oder Refinanzierung an die Anleger eintritt. Dies führt zu Gesamtrückflüssen an die Anleger von 120%* ohne die Anfängliche Ausschüttung. Im positiven Szenario wird unterstellt, dass eine positive Abweichung (plus 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.

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Prognosen nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab. Abweichungen hinsichtlich der Ergebnisse der Verkäufe, der Bewirtschaftungsphase und damit der Gesamtrückfluss an die Anleger können erheblich von der Prognose abweichen und können auch kumuliert auftreten, so dass sich deutlich nach unten oder oben abweichende Gesamtrückflüsse ergeben können, auch weit über die gezeigte Bandbreite hinaus bis hin zum Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag. Ferner ist nicht vorab bestimmt, zu welchen Zeitpunkten Ausschüttungen und Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung realisiert werden.

Sensitivitätsanalyse Jamestown 31
Gesamtrückflüsse 2022 bis 2031 - Prognose



* vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag
** ohne Anfängliche Ausschüttung von 2,0% p.a. für den Zeitraum bis 31.12.2021

Praktische Informationen

Verwahrstelle des Fonds ist die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main.

Der Anleger erhält den Verkaufsprospekt zu dieser Kapitalanlage (inklusive Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag) und evtl. Nachträge und Aktualisierungen hierzu sowie diese wesentlichen Anlegerinformationen unter www.jamestown.de und kann diese kostenlos bei Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln anfordern.

Die Jahresberichte in deutscher Sprache können bei der KVG unter obiger Adresse kostenlos angefordert werden.

Die mit der Fondsbeteiligung verbundenen steuerlichen Auswirkungen werden ausführlich im Verkaufsprospekt im Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ dargestellt. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger in jedem Fall einen steuerlichen Berater einschalten.

Erklärung über Haftungsumfang:

Die Jamestown US-Immobilien GmbH kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Stellen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.

Der Fonds ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert. Die Jamestown US-Immobilien GmbH ist als Kapitalverwaltungsgesellschaft in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin beaufsichtigt.

Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der KVG sind im Internet unter www.jamestown.de veröffentlicht. Zu den auf der Internetseite einsehbaren Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik gehört auch eine Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen, einschließlich der Zusammensetzung des Vergütungsausschusses, falls es einen solchen Ausschuss gibt, was zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht der Fall ist. Auf Anfrage stellt die KVG kostenlos eine Papierversion der Angaben zur Vergütungspolitik auf der Internetseite zur Verfügung.

