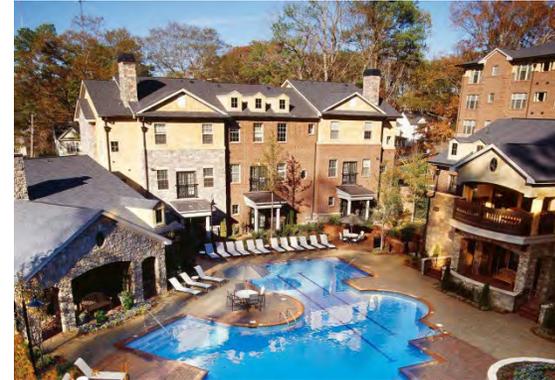




Werbung



Investitionsobjekte Jamestown 31 zum 09.04.2021

Jamestown 31

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

Investitionen in vermietete Immobilien in den USA

Produktpräsentation Stand: 09.04.2021

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

1. **Jamestown Gruppe**
 1. Daten und Fakten
 2. Spezialisierung auf US-Immobilienfonds mit Management vor Ort
 3. Jamestown Leistungsbilanz
2. **Anlagestrategie Jamestown 31¹**
 1. US-Immobilienmarkt
 2. Investitionsstandorte
 3. Nutzungsarten, Investitionsprofil, Gutachten und Nachinvestitionen
3. **Beteiligungsangebot Jamestown 31¹**
 1. Hauptmerkmale
 2. Wesentliche Merkmale der Besteuerung
 3. Kosten, Gebühren und erfolgsabhängige Vergütung
 4. Auszug aus den Risiken
4. **Erste Investitionsobjekte des Jamestown 31¹**
 1. Bürokomplex Levi's Plaza, San Francisco
 2. Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead, Atlanta
 3. Bürokomplex Constitution Wharf, Boston
 4. Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall, Charlotte
 5. Mietwohnanlage Rock Springs Court, Atlanta
 6. Gemischt genutzt Immobilie Innovation and Design Building, Boston
 7. Bürokomplex Garco Mill, North Charleston
 8. Zusammenfassungen bereits erworbener Investitionsobjekte
5. **Weitere Beteiligungs- und Abwicklungshinweise**

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

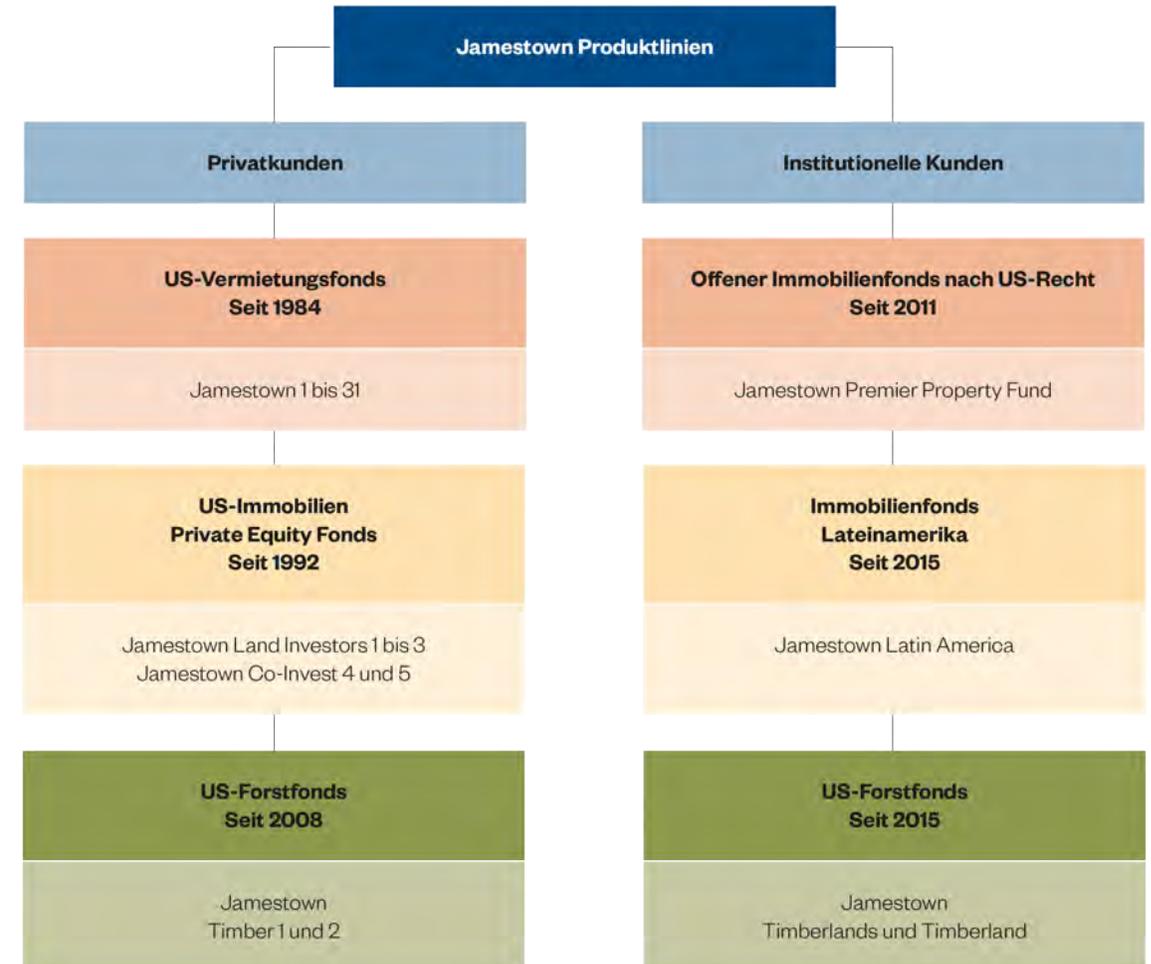


1.1 Daten und Fakten

- 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
- Bisläng 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-\$ 12,1 Mrd.²; davon über US-\$ 3,5 Mrd.² für Privatanleger in Deutschland
- Rund 80.000 Privatanleger haben bisher Jamestown Fonds gezeichnet

¹Quelle: Jamestown Leistungsbilanz zum 01.01.2020
mit Ergänzungen zum Redaktionsschluss am 31.07.2020
²Verkehrswerte zum 31.12.2020

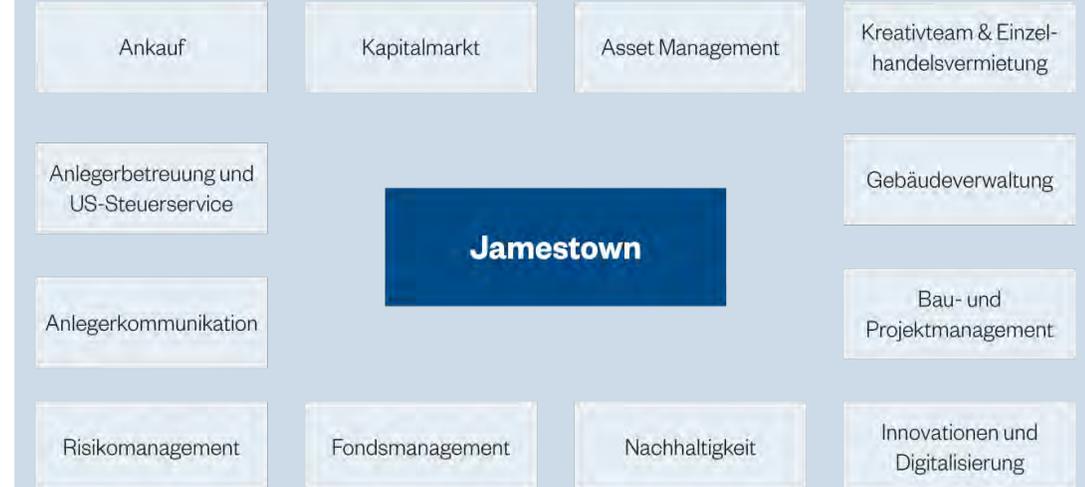
Warnhinweis: Vergangene Wertentwicklungen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Entwicklung des Jamestown 31. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es zu Fehleinschätzungen des Managements kommen kann und falsche Immobilienbewertungen vorgenommen werden können (Managementrisiko).



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 Jamestown Leistungsbilanz¹

Ergebnisse aufgelöster US-Vermietungsfonds vor US-Steuern

(Einzeldarstellung ab Jamestown 18)

Jamestown Fonds	Gründungsjahr	Ausschüttung p.a. (Bandbreite)	Verkaufserlös	Gesamtergebnis p.a.	Ø Haltedauer in Jahren
18	1997	8-18% ²	232,67%	22,23%	10,21
19	1998	7,5-8%	195,84%	21,70%	6,45
20	1998	7,5-8%	119,92%	9,75%	7,00
21	1999	7,0-8%	279,78%	34,58%	6,40
22	2001	8%	107,77%	8,59%	4,67
23 ³	2002	7,75%	142,70%	18,03%	3,67
24 ³	2003	7,25-10% ²	210,50%	28,55%	5,17
25 ³	2004	7,25-8,75%	167,30%	18,12%	6,40
26 ³	2005	6,5%	130,81%	23,60%	1,51
28	2013	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.

¹Die 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 01.01.2020, mit Ergänzungen bis zum Redaktionsschluss am 31.07.2020. 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.

1.3 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, 117% Kapitalrückzahlung² aus Objektverkäufen erfolgt, Verkauf des letzten Objektes im zweiten Quartal 2021 vorgesehen

Jamestown 29 (Auflage 10/2014, Eigenkapital US-\$ 339 Mio., 6.624 Anleger)

- 6 Investitionen; 4 Standorte (New York, Washington, D.C., Südflorida und San Francisco); Büro, Einzelhandel und Mietwohnungen
- Ausschüttungen bis einschließlich 2018 in Höhe von 4,5%² p.a. erfolgt³

Jamestown 30 (Auflage 09/2016, Eigenkapital US-\$ 572 Mio., 9.899 Anleger)

- 8 Investitionen; 6 Standorte (Atlanta, New York, San Francisco, Washington, D.C., Südflorida und Pittsburgh); Büro, Einzelhandel und Mietwohnungen
- Ausschüttungen bis einschließlich 2019 in Höhe von 4%² p.a. erfolgt³

Jamestown Co-Invest 5 (Auflage 11/2007, aktuelles Eigenkapital US-\$ 323 Mio., 5.506 Anleger)

- 4 Investitionen; 3 Standorte (Atlanta, Washington, D.C. und Südflorida); Büro, Einzelhandel und Mietwohnungen
- Ausschüttungen bis einschließlich 2018 in Höhe von umgerechnet 6%² p.a. erfolgt³, Ausschüttung 2019 wird Ende April 2021 ausgezahlt

¹ Ausführliche Informationen und detaillierte Einzeldarstellungen in der vom Wirtschaftsprüfer geprüften Leistungsbilanz zum 01.01.2020, mit Ergänzungen bis zum Redaktionsschluss am 31.07.2020. Abrufbar unter www.jamestown.de

² Vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag

³ Aufgrund der durch die Corona-Pandemie erlittenen Einnahmehausfälle ist prognostiziert, dass die laufenden Ausschüttungen bei Jamestown 29 ab 2022 und bei Jamestown 30 ab 2021 wieder erfolgen können. Für Jamestown Co-Invest 5 wird über die Zahlung der Ausschüttung 2020 bis Ende September 2021 entschieden

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

2.1 US-Immobilienmarkt

Langfristig betrachtet

Vielzahl von positiven Rahmenbedingungen

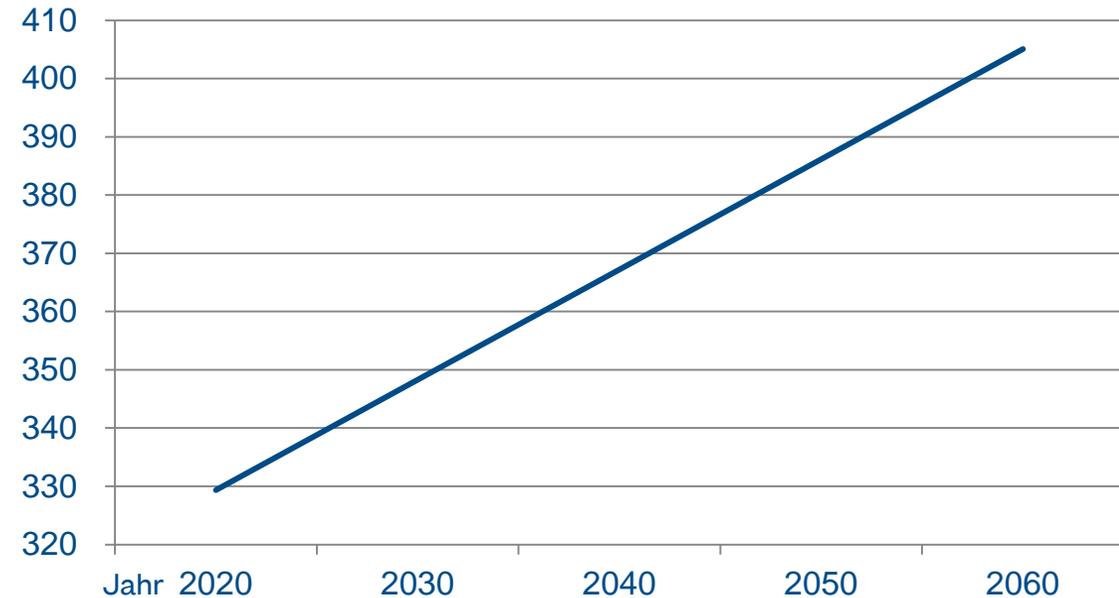
- Einer der bedeutendsten Immobilienmärkte weltweit
- Politische und rechtliche Stabilität des Wirtschaftsraumes
- Ausgesprochen eigentümerfreundliche Gesetzgebung
- US-Immobilienmarkt ist transparent und hochprofessionell
- Starkes Bevölkerungswachstum kann anhaltendes Wirtschaftswachstum erleichtern 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

¹ Quelle: US Census Bureau, www.census.gov, 30.06.2020

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

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.

2.1 US-Immobilienmarkt

Aktuelle Entwicklung der Corona-Pandemie im Jamestown 31 Fondsportfolio mit positivem Trend

- Seit Ausbruch der Corona-Pandemie Mitte März 2020 ließen viele Unternehmen ihre Angestellten von zuhause aus arbeiten, von einer umfassenden Rückkehr der Angestellten an ihre Büroarbeitsplätze ist eher im zweiten Halbjahr 2021 auszugehen. Es kam bei Büromietern jedoch nur zu geringen Mietausfällen
- Gastronomie und Einzelhandel mussten zu Beginn der Pandemie schließen und sind somit deutlich stärker betroffen. Im Sommer 2020 wurde vielerorts mit unterschiedlichen Beschränkungen (hygienische Schutzmaßnahmen oder Kapazitätseinschränkungen bei der Besucher-/Gästeanzahl) wiedereröffnet. Durch steigende Umsätze verbessert sich die Liquidität der Mieter. Der Gastronomie- und Einzelhandelsanteil des Fonds Jamestown 31 liegt bei rund 14%
- Der Ausfall vertraglicher Mieten lag beim Fonds Jamestown 31 durchschnittlich im zweiten Quartal 2020 bei rund 26%, im dritten Quartal bei rund 13% und im vierten Quartal 2020 bei rund 8%. Für einen Teil der Ausfälle wird aufgrund von Stundungsvereinbarungen eine Zahlung in 2021 und 2022 erwartet
- Negative Auswirkungen auf laufende Mieteinnahmen, durch Mietausfälle, Mietstundungen oder Mieterinsolvenzen sowie auf Parkeinnahmen in Objekten sind in den aktuellen Ein- und Ausgabenprognosen 2021 bereits berücksichtigt. Ab 2022 gehen wir von einer Normalisierung aus
- Die Vermietungsaktivitäten nehmen wieder zu, nachdem Anmietungsentscheidungen in der ersten Jahreshälfte 2020 vertagt wurden
- In einem starken Mietermarkt kommt es tendenziell bei Neu- und Anschlussvermietungen aufgrund der verhaltenen Nachfrage zu höheren Mietzugeständnissen (mietfreie Zeiten und Mieterausbauten). Diese Umstände sind in den aktuellen Prognosen berücksichtigt

Landesweite Entwicklung

- Zur weiteren Stimulierung der US-Wirtschaft wurde zuletzt im März ein weiteres Hilfspaket mit einem Volumen von US-Dollar 1,9 Billionen durch die US-Regierung auf den Weg gebracht
- Mitte März haben bereits über 107 Millionen Menschen in den USA (über 30% der Bevölkerung) eine Impfung erhalten. Mehr als 62 Mio. haben bereits die vollständige Impfung erhalten und bis Ende Mai soll ein Impfangebot für alle US-Amerikaner bestehen¹
- Vor diesem Hintergrund geht Jamestown davon aus, dass sich der positive Trend im zweiten Halbjahr 2021 fortsetzen wird

¹ Quelle: U.S. Department of Health & Human Services, 06.04.2021

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

2.1 US-Immobilienmarkt

Anforderungen an Immobiliennutzungsarten und Entwicklung der Trends aus Sicht von Jamestown

- Die Pandemie hat den Prozess der Änderungen von Anforderungen an die zukünftige Immobiliennutzung und die Umsetzung der bestehenden Trends beschleunigt
- Bürogebäude werden sich nachhaltig wandeln und das Homeoffice ist aus der Arbeitswelt als Bestandteil nicht mehr wegzudenken. Das Büro der Zukunft soll ein Alleskönner sein: Nicht nur Arbeitsstätte, sondern ein Ort, an dem sich die Mitarbeiter gerne aufhalten, an dem sie sich treffen, vernetzen und vor allem gemeinsam neue Ideen entwickeln können. Ob sich der Flächenbedarf negativ verändert, ist abzuwarten
- Wo Leben, Wohnen und Arbeiten an einem Ort stattfinden, braucht es ausreichend Wohnraum für Rückzugsorte zum Entspannen, aber auch geeignete Arbeitsbedingungen. Daher liegt es nahe, dass qualitativ hochwertige Wohnungen mit Balkon oder privaten Grünflächen zunehmend nachgefragt werden. Der Wert von Wohnraum könnte künftig außerdem auch verstärkt daran gemessen werden, inwieweit Grundriss, Ausstattung und Lage den Bedürfnissen des Homeoffice gerecht werden
- Für Gastronomie und Einzelhandel sind stärker denn je innovative Konzepte notwendig, die Einkaufserlebnisse zulassen und Besucher anziehen
- Mischnutzungskonzepte dürften in Zukunft noch beliebter werden: Wohnen, Arbeiten und Einkaufen unter einem Dach. Wenn darüber hinaus Vergnügungs- und Sportmöglichkeiten sowie ein vielfältiges Gastronomieangebot vorhanden sind, umso besser. Gebäude und Quartiere, die den verschiedensten Anforderungen unseres Lebens Rechnung tragen, können weiter an Bedeutung gewinnen
- Das aktive und innovative Asset Management von Jamestown reagiert seit Jahren auf diese Veränderungen mit innovativen Konzepten für Arbeitsplätze, Wohnungen und Einkaufserlebnisse und setzt dies in den Investitionsobjekten um

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

2.1 US-Immobilienmarkt

Jamestown Reaktion auf die Corona-Pandemie

- Jamestown hat seine Unternehmensbereiche darauf ausgerichtet, proaktiv auf die sich in den USA entwickelnde Markt- und Sozialdynamik von 2020 zu reagieren
- Dabei setzt Jamestown weiterhin auf ein aktives Asset Management und direktes Mietermanagement
- Ziel: Mieter bei kurzfristigen Liquiditätsengpässen durch schnelles und direktes Mietermanagement zu unterstützen, um hohen Vermietungsstand zu erhalten sowie keinen unnötigen Leerstand für die Zukunft zu verursachen. Die langfristige Ertragskraft und ein späterer Verkaufserfolg der Objekte stehen dabei immer im Vordergrund

Mieterunterstützung

Navigating the CARES Act

The US federal government recently passed into law the *Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security (CARES Act)*, which provides a wide range of support for businesses, including \$377 billion in new options under the CARES Act. **Spezielle Jamestown Webseite zu Hilfsleistungen für Mieter** (Landlords will affect your options, so we encourage you to consult with your legal professionals to determine what is right for you and your business.)

ARE YOU ELIGIBLE FOR FINANCIAL RELIEF?

Wir unterstützen unsere Mieter bei der Wiederöffnung und Aufrechterhaltung des Betriebes, Umsetzung staatlicher Vorgaben, Beantragung staatlicher Hilfen und beim Zugang zu Finanzierungsmöglichkeiten



Finanzielle Unterstützung

Beispielsweise die strategische Bereitstellung von Hilfskapital zur Unterstützung bestehender Mieter bei der Umrüstung ihres Betriebs als Reaktion auf die Auswirkungen von COVID-19

Innovation auf Immobilienebene

Schaffung einer Jamestown „COVID Tech Taskforce“ mit dem Fokus auf: Gesundheit und Sicherheit, virtuelle Besichtigungstouren, intelligente Datenanalyse, Mobilität und Mieterkommunikation

Soziale Verantwortung

Jamestown sieht sich in allen Facetten seines Geschäfts dem systemischen Wandel verpflichtet. Dazu gehört auch eine Erhöhung der Unternehmen als Mieter, in denen Frauen und/oder Minderheiten Eigentümer sind

Hinweis: Es könnte zukünftig notwendig werden, dass die beschriebenen Maßnahmen angepasst werden müssen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es zu Fehleinschätzungen des Managements kommen kann und falsche Immobilienbewertungen vorgenommen werden können (Managementrisiko).

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 ansteigen
- Erwerb mehrerer Investitionsobjekte beabsichtigt¹, wodurch eine Diversifikation im Hinblick auf regionale Standorte, Immobiliennutzungsarten und Mieter angestrebt wird

Beispielhaft mögliche Investitionsstandorte des Fonds

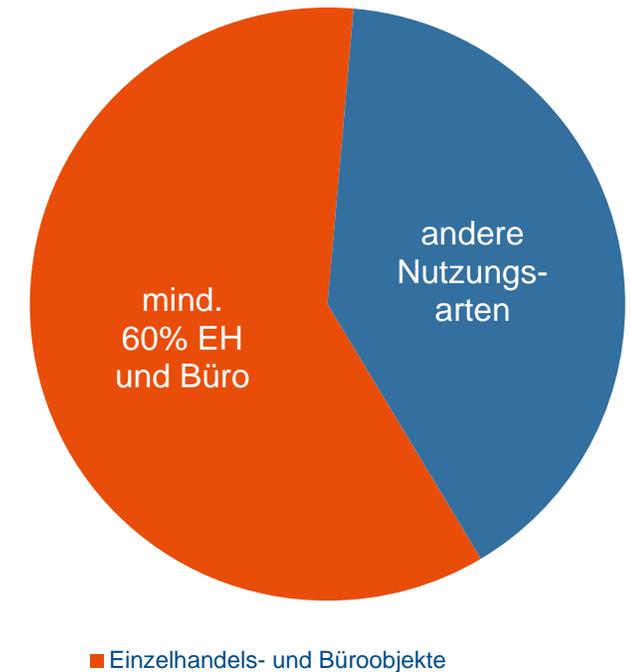


¹ Investitionsobjekte von Jamestown 31 standen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest, aktuell sind sieben Investitionen getätigt (Semiblindpool)

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

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

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	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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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. In der Summe führt dies im Basisszenario 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 ohne die Anfängliche Ausschüttung. Bei einer unterstellten positiven Abweichung der prognostizierten Ausschüttungen von +20% steigt der prognostizierte Gesamtrückfluss auf 180% des investierten Eigenkapitals ohne die Anfängliche Ausschüttung. Diese prognostizierten Gesamtrückflüsse gelten bei einer unterstellten Anlagedauer von 10 Jahren

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-\$ 9.950 in 2021¹). 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.

¹ Werte werden von der US-Finanzbehörde jährlich geprüft und bei Bedarf angepasst: Eingangssteuersatz von 10% für US-Einkünfte bis US-\$ 9.700 in 2019, und bis US-\$ 9.875 in 2020

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 Auszug aus den Risiken¹

- Währungsrisiko durch Fremdwährung US-Dollar
- Investitionsobjekte stehen nur zum Teil fest (Semiblindpool-Risiko)
- Fremdfinanzierungsrisiko, da der Fonds die Immobilien zum Teil mit Fremdmitteln finanziert
- Projektentwicklungsrisiko, da bis zu 25% des Verkehrswerts der Immobilien in Neu- und Umbauten von Immobilien investiert werden kann
- Allgemeine US-Immobilienmarktentwicklung sowie Wertentwicklungsrisiko
- Immobilienspezifische Risiken, insbesondere Risiko von Leerstand, Vertragstreue, Mietausfall, Anschlussvermietung
- Durch Pandemien (bspw. COVID-19) kann es zu zusätzlichen Mietausfällen und höheren Mietzugeständnissen kommen
- Wertminderung der Immobilieninvestitionen durch wirtschaftlichen Abschwung bzw. geänderte Rahmenbedingungen auch aufgrund von Pandemien
- 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 vom 19.07.2019, Kapitel Risiken und Aktualisierungen zum Verkaufsprospekt vom 31.12.2020 und 09.04.2021

4. Bereits erworbene Investitionsobjekte¹

Jamestown 31 Immobilienportfolio (Stand: 09.04.2021)



Levi's Plaza, San Francisco



Constitution Wharf, Boston



Innovation and Design Building, Boston



Buckhead Village District, Atlanta



Optimist Hall, Charlotte



Rock Springs Court, Atlanta



Garco Mill, North Charleston

¹Weitere Informationen zum Objekt können Sie den Ankaufsmitteln und den Gesellschafterinformationen unter www.jamestown.de entnehmen

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jedes Objekt nur einen Teil der Gesamtinvestition von Jamestown 31 darstellt und somit eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Anlagestrategie ist. Zum heutigen Zeitpunkt kann keine abschließende Aussage über das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds, die Anzahl der Objekte, Standorte oder Nutzungsarten getroffen werden.

4.1 Bürokomplex Levi's Plaza, San Francisco



Objekt	Levi's Plaza ¹
Adresse	1105-1300 Battery Street 1355-1485 Sansome Street San Francisco, CA
Gebäudeanzahl	8
Nutzungsarten	Büro
Baujahr	1903, 1907, 1981
Grundstücksfläche (qm)	38.041
Vermietungsfläche (qm)	86.507
Vermietungsquote 02/2021	81% (12/2020 89%)
Anzahl Mieter/Parkplätze	33/710
Erwerb	01.11.2019

Der Fonds hält in einem Joint Venture 29% am Investitionsobjekt. Bei dem Objekt, welches überwiegend 1981 errichtet wurde, handelt es sich um den Hauptsitz von Levi Strauss & Co. (42% Mietflächenanteil). Der gesamte Komplex verfügt über 30 Dachterrassen und Balkone mit spektakulären Ausblicken auf die Bucht von San Francisco. Die offene und weitläufige Architektur der Gemeinschaftsflächen ist einzigartig in der dicht bebauten Innenstadt.

¹Weitere Informationen zum Objekt können Sie der Ankaufsmittelung und den Gesellschafterinformationen unter www.jamestown.de entnehmen

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jedes Objekt nur einen Teil der Gesamtinvestition von Jamestown 31 darstellt und somit eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Anlagestrategie ist. Zum heutigen Zeitpunkt kann keine abschließende Aussage über das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds, die Anzahl der Objekte, Standorte oder Nutzungsarten getroffen werden.

4.1 Bürokomplex Levi's Plaza, San Francisco

Ausgangslage

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

Investitionsstrategie

- Die Investitionsstrategie zielt auf ein effektiveres Vermietungsmanagement ab
- Die Mieten im Objekt liegen nach wie vor unter dem derzeitigen Marktniveau. Bis Ende 2023 laufen Mietverträge für insgesamt 62% der Flächen aus
- Geplant ist, den Campus von Levi's Plaza durch gezielte Maßnahmen lebendiger und einladender zu gestalten; Ausweitung des Gastronomie- und Serviceangebot vorgesehen, Neugestaltung von Gemeinschaftsflächen im Innen- und Außenbereich

Aktuelle Entwicklung

- Der Ausfall vertraglicher Mieten lag durchschnittlich im zweiten Quartal 2020 bei 18%, im dritten und vierten Quartal 2020 jeweils bei 7%
- Derzeit hält Jamestown größere zusammenhängende Mietflächen aus strategischen Gründen frei, um diese an einen größeren Mieter neu zu vermieten und so die Mieten im Objekt zu maximieren
- Der Vertrag mit dem größten Mieter Levi's läuft im Dez. 2022 aus. Eine Verlängerungsoption für 10 Jahre zu Marktkonditionen besteht bis Mitte 2021. Die Mieterwartung hierfür wurde um 10% gegenüber dem Ankaufszeitpunkt gesenkt
- Die prognostizierten Barüberschüsse über die Fondslaufzeit wurden aufgrund der aktuellen Marktsituation insgesamt um rund 9% gesenkt
- Gemäß aktualisiertem Gutachten liegt der Verkehrswert weiterhin leicht über dem ursprünglichen Kaufpreis



Hinweis: Es bestehen immobilienpezifische Risiken, unter anderem ein Anschlussvermietungsrisiko nach Auslaufen von Mietverträgen sowie das Risiko einer negativen Standortentwicklung.

4.2 Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead, Atlanta



Objekt	Buckhead ¹
Adresse	3035 Peachtree Road, Atlanta, GA
Gebäudeanzahl	10 und zwei unbebaute Grundstücke
Nutzungsarten	Büro und Einzelhandel
Baujahr	2014
Grundstücksfläche (qm)	41.120
Vermietungsfläche (qm)	33.040
Vermietungsquote 02/2021	81% (12/2020 85%)
Anzahl Mieter/Parkplätze	54 Einzelhändler und Restaurants, 3 Büromieter/1.588
Erwerb	01.11.2019

Der Fonds hält in einem Joint Venture 45% am Investitionsobjekt. Mieter der Einzelhandels- und Gastronomieflächen (rund 61% der Mietflächen) sind überwiegend im Hochpreissegment angesiedelt, u.a. Christian Dior, Hermes und Tom Ford. Größter Büromieter ist der Bekleidungshersteller Spanx, der seinen Firmensitz in diesem Objekt hat.

¹Weitere Informationen zum Objekt können Sie der Ankaufsmittelung und den Gesellschafterinformationen unter www.jamestown.de entnehmen

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jedes Objekt nur einen Teil der Gesamtinvestition von Jamestown 31 darstellt und somit eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Anlagestrategie ist. Zum heutigen Zeitpunkt kann keine abschließende Aussage über das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds, die Anzahl der Objekte, Standorte oder Nutzungsarten getroffen werden.

4.2 Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead, Atlanta

Ausgangslage

- Grundlage für die Investitionsentscheidung waren die Attraktivität des Standortes, die gute Verkehrsanbindung und die hohe lokale Kaufkraft im Umkreis von 5 Kilometern
- Es besteht ein hohes Repositionierungs- und Entwicklungspotenzial

Investitionsstrategie

- Geplant ist, mit einer neuen Vermietungsstrategie den derzeitigen Mietermix von Einzelhändlern und Restaurants zu optimieren mit dem Ziel, eine ausgewogene Mischung von lokalen Anbietern und internationalen Marken zu kreieren; Einkaufserlebnis soll attraktiver gestaltet werden
- Es besteht die Möglichkeit, zusätzliche Neubauten auf den unbebauten Grundstücksflächen zu realisieren. Jamestown prüft aktuell die Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahme. Möglich können Büro- und Hotelnutzung, aber auch Mietwohnungen sein

Aktuelle Entwicklung

- Die Neupositionierung des Objektes ist im Gange. Das Erscheinungsbild des Objektes wird verbessert, ein neues Marketingkonzept wurde im Sommer 2020 umgesetzt, das Einkaufserlebnis für Fußgänger verbessert, einladende Außenbereiche mit Sitzmöglichkeiten geschaffen und eine Fußgängerzone für Außengastronomie eingerichtet
- Der Ausfall vertraglicher Mieten lag durchschnittlich im zweiten Quartal 2020 bei 64%, im dritten Quartal bei 39% und im vierten Quartal bei 23% und betraf vornehmlich die Einzelhandelsflächen
- Der Vermietungsstand ist nahezu unverändert zum Ankaufszeitpunkt
- Die prognostizierten Barüberschüsse über die Fondslaufzeit wurden aufgrund der aktuellen Marktsituation insgesamt um rund 14% gesenkt
- Gemäß aktualisiertem Gutachten liegt der Verkehrswert weiterhin leicht über dem ursprünglichen Kaufpreis



Hinweis: Es bestehen immobilienpezifische Risiken, unter anderem ein Anschlussvermietungsrisiko nach Auslaufen von Mietverträgen sowie das Risiko einer negativen Standortentwicklung.

4.3 Bürokomplex Constitution Wharf, Boston



Objekt	Constitution Wharf ¹
Adresse	105 und 75 Constitution Road, Boston, MA
Gebäudeanzahl	3
Nutzungsarten	Büro
Baujahr (Renovierung)	1985 (2014-2017)
Grundstücksfläche (qm)	34.043
Vermietungsfläche (qm)	16.658
Vermietungsquote 02/2021	99% (12/2020 99%)
Anzahl Mieter/Parkplätze	7/428
Erwerb	01.11.2019

Der Fonds ist Alleineigentümer des Bürokomplexes, der direkt am Ufer des Boston Harbor im historischen Stadtteil Charlestown liegt. Die Mieter kommen aus verschiedenen Bereichen (Gesundheit, Online-Einzelhandel, Anwaltskanzlei). Hauptmieter ist ein Lehrkrankenhaus der medizinischen Fakultät der Harvard Universität (34% Mietflächenanteil). Parkeinnahmen werden von Mietern, aber auch Touristen erzielt.

¹Weitere Informationen zum Objekt können Sie der Ankaufsmittelung und den Gesellschafterinformationen unter www.jamestown.de entnehmen

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jedes Objekt nur einen Teil der Gesamtinvestition von Jamestown 31 darstellt und somit eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Anlagestrategie ist. Zum heutigen Zeitpunkt kann keine abschließende Aussage über das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds, die Anzahl der Objekte, Standorte oder Nutzungsarten getroffen werden.

4.3 Bürokomplex Constitution Wharf, Boston

Ausgangslage

- Grundlage für die Investitionsentscheidung waren insbesondere die einzigartige Lage direkt am Boston Harbor, der hohe Ausstattungsstandard der Büroflächen, teilweise mit Zugang zu Außenterrassen, sowie das stabile Renditeprofil durch die langfristige Vermietung
- Das Objekt wurde durch umfangreiche Renovierungen bis Ende 2017 aufgewertet, so wurden im Hauptgebäude die Lobby modernisiert, neue Fitnessräume sowie eine Kantine geschaffen
- Das Objekt verfügt über eine weitläufige Sonnenterrasse mit Blick über die Boston Skyline und den Hafen

Investitionsstrategie

- Die Investitionsstrategie zielt im wesentlichen auf langfristige Mieterzufriedenheit sowie ein effektives Vermietungsmanagement für auslaufende und bestehende Mietverträge ab, die beiden größten Mietverträge laufen 2026 bzw. 2031 aus
- Auch die Auslastung und Mieteinnahmen der 428 Stellplätze sollen durch effizienteres Management weiter erhöht werden

Aktuelle Entwicklung

- Der Ausfall vertraglicher Mieten lag durchschnittlich im zweiten Quartal 2020 bei 4%, im dritten und vierten Quartal 2020 gab es keine Mietausfälle. Die Parkeinnahmen waren aufgrund fehlender Events im Umfeld des Objektes in 2020 um ein Drittel gesunken
- Der Vermietungsstand liegt unverändert bei 99%
- Die prognostizierten Barüberschüsse über die Fondslaufzeit sind weitgehend konstant geblieben
- Jamestown geht von keiner Änderung des bei Ankauf ermittelten Verkehrswertes aus, da wesentliche Parameter wie z.B. Vermietungsquote oder Zahlungsbereitschaft der Mieter unverändert sind



Hinweis: Es bestehen immobilien-spezifische Risiken, unter anderem ein Anschlussvermietungsrisiko nach Auslaufen von Mietverträgen sowie das Risiko einer negativen Standortentwicklung.

4.4 Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall, Charlotte



Objekt	Optimist Hall ¹
Adresse	317-340 East 16th Street und 1101-1128 North Brevard Street, Charlotte, NC
Gebäudeanzahl	1
Nutzungsarten	Büro und Einzelhandel
Baujahr (Renovierung)	1891-1912, 1992 (2018-2019)
Grundstücksfläche (qm)	59.456
Vermietungsfläche (qm)	12.045
Vermietungsquote 02/2021	94% (unverändert seit Ankauf)
Anzahl Mieter/Parkplätze	23/564
Erwerb	31.07.2020

Der Fonds hält in einem Joint Venture 70% am Investitionsobjekt. Bei dem Objekt, welches 1891 errichtet wurde, handelt es sich um eine ehemalige Textilfabrik, welche umfangreich saniert und zu einem modernen Büro- und Einzelhandelsobjekt umgebaut wurde. Größter Mieter, Energieanbieter Duke Energy mit 8.429 qm Fläche (Firmensitz und Innovationszentrum), weitere Mieter sind Einzelhändler und Restaurants auf 3.616 qm.

¹Weitere Informationen zum Objekt können Sie der Ankaufsmittelung und den Gesellschafterinformationen unter www.jamestown.de entnehmen

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jedes Objekt nur einen Teil der Gesamtinvestition von Jamestown 31 darstellt und somit eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Anlagestrategie ist. Zum heutigen Zeitpunkt kann keine abschließende Aussage über das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds, die Anzahl der Objekte, Standorte oder Nutzungsarten getroffen werden.

4.4 Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall, Charlotte

Ausgangslage

- Grundlage für die Investitionsentscheidung ist das für Charlotte einzigartige Büro- und Einzelhandelskonzept in einem aufstrebenden Stadtteil und die fußläufige Anbindung durch den Schienennahverkehr an das Stadtzentrum
- Der Hauptmieter, Duke Energy ist im Aktienindex S&P 500 gelistet und beliefert sieben Bundesstaaten mit elektrischer Energie. Das Unternehmen hat in Charlotte seinen Firmensitz und betreibt in den Flächen sein Innovationszentrum

Investitionsstrategie

- Die Investitionsstrategie zielt im Wesentlichen auf die langfristige Mieterzufriedenheit und ein effektives Vermietungsmanagement ab
- Die von Jamestown 31 erworbene Beteiligung von 70% am Gesamtobjekt ist gegenüber dem Joint Venture-Partner mit einer Vorzugsstellung hinsichtlich des jährlichen Barüberschusses und des späteren Verkaufserlöses ausgestattet

Aktuelle Entwicklung

- Die Einzelhandelsumsätze sind seit Erwerb kontinuierlich gestiegen und erreichten bis Dezember 2020 durchschnittlich 76% des Niveaus vor Ausbruch der Corona-Pandemie.
- Der Vermietungsstand liegt unverändert bei 94%
- Die bei Ankauf erstellte Jamestown Prognose ist im Wesentlichen unverändert
- Jamestown geht von keiner Änderung des bei Ankauf im Juli 2020 (nach Ausbruch der Corona Pandemie) ermittelten Verkehrswertes aus, da wesentliche Parameter wie z.B. Vermietungsquote oder Zahlungsbereitschaft der Mieter unverändert sind



Hinweis: Es bestehen immobiliespezifische Risiken, unter anderem ein Anschlussvermietungsrisiko nach Auslaufen von Mietverträgen sowie das Risiko einer negativen Standortentwicklung.

4.5 Mietwohnanlage Rock Springs Court, Atlanta



Objekt	Rock Springs Court ¹
Adresse	550 Rock Springs Court NE, Atlanta, Georgia
Gebäudeanzahl	28
Nutzungsarten	Wohnen
Baujahr (Renovierung)	1988/2003/2005
Grundstücksfläche (qm)	116.853
Anzahl Wohnungen (Mietfläche gesamt)	558 (54.148qm)
Vermietungsquote 02/2021	93% (12/2020 95%)
Anzahl Parkplätze	993
Erwerb	22.12.2020

Der Fonds ist Alleineigentümer des Investitionsobjekts, welches im Stadtteil Morningside, östlich von Atlanta Downtown, liegt. Die Nachbarschaft gilt als eine der beliebtesten Wohngegenden im Stadtgebiet. Zentrale Arbeitsorte mit einem großen Jobangebot sind mit dem Auto gut zu erreichen. Insbesondere Arbeitgeber des Gesundheitssektors sind stark vertreten. Der Bau von zwei neuen Krankenhäusern mit rund 20.000 weiteren Arbeitsplätze ist geplant.

¹Weitere Informationen zum Objekt können Sie der Ankaufsmittelung und den Gesellschafterinformationen unter www.jamestown.de entnehmen

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jedes Objekt nur einen Teil der Gesamtinvestition von Jamestown 31 darstellt und somit eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Anlagestrategie ist. Zum heutigen Zeitpunkt kann keine abschließende Aussage über das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds, die Anzahl der Objekte, Standorte oder Nutzungsarten getroffen werden.

4.5 Mietwohnanlage Rock Springs Court, Atlanta

Ausgangslage

- Mietwohnanlage mit Reihen-, Stadt- und bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern. Die Gebäude binden sich architektonisch gut in das gehobene und grüne Stadtbild ein
- 30 verschiedene Grundrisse mit unterschiedlichen Größen, teilweise mit Garten und zahlreiche Gemeinschaftsflächen sprechen verschiedene Nutzergruppen an
- Es besteht kaum Möglichkeit für Neubauten im näheren Umfeld
- Fluktuation der Mieter ist geringer als in ähnlichen Teilmärkten, dies spricht für eine hohe Mieterzufriedenheit und Standortqualität

Investitionsstrategie

- Ein Teil der Wohneinheiten und der Gemeinschaftsflächen soll über die nächsten Jahre gezielt modernisiert und höherwertig ausgestattet sowie Dächer, Fahrstühle und Klimaanlage modernisiert werden, um Mietsteigerungen zu generieren
- Attraktivere Positionierung der Anlage im Wohnungsmarkt und Umsetzung eines zeitgemäßen Marketingkonzepts

Aktuelle Entwicklung

- Die Mieten auf dem Wohnungsmarkt in Atlanta sind als Folge der Corona-Pandemie und der gestiegenen Arbeitslosigkeit zwischenzeitlich leicht zurückgegangen
- Nach Ansicht von Jamestown handelt es sich hierbei jedoch um kurzfristige Effekte, die aufgrund des prognostizierten Jobwachstums und Zuzugs in die Region in den kommenden Jahren kompensiert werden
- Durch die gestiegene Möglichkeit, von zuhause aus zu arbeiten, kommen für viele Haushalte geänderte Auswahlkriterien bei der Wohnungssuche zum Tragen. Dezentrale und weniger dicht bebaute Wohnlagen kommen in den Fokus, wie die des Stadtteils Morningside



Hinweis: Es bestehen immobilienpezifische Risiken, unter anderem ein Anschlussvermietungsrisiko nach Auslaufen von Mietverträgen sowie das Risiko einer negativen Standortentwicklung.

4.6 Gemischt genutzte Immobilie Innovation and Design Building (IDB), Boston



Objekt	Innovation and Design Building ¹
Adresse	17, 19, 21, 23, 25 Drydock Avenue, Boston, MA
Gebäudeanzahl	5
Nutzungsarten	Büro 64%, Ausstellungsfläche 25%, Labor 6%, Einzelhandel 5%
Baujahr (letzte Modernisierung)	1918 (2014-2017)
Grundstücksfläche (qm)	40.864
Vermietungsfläche (qm)	125.737
Vermietungsquote 02/2021	84% (12/2020 78%)
Anzahl Mieter/Parkplätze	86/517
Erwerb	30.12.2020

Der Fonds hält in einem Joint Venture rund 25% am Investitionsobjekt. Bei dem Objekt, einem der größten Gebäudekomplexe Bostons, welches 1918 errichtet wurde, handelt es sich um ein ehemaliges Militärlager, welches in den letzten Jahren umfangreich saniert und vermietet wurde. Größte Mieter sind heute Reebok, Gingko Bioworks, Autodesk, Elkus Manfredi Architects, Boston Beer, America's Test Kitchen, Continuum Innovation.

¹Weitere Informationen zum Objekt können Sie der Ankaufsmittelung und den Gesellschafterinformationen unter www.jamestown.de entnehmen

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jedes Objekt nur einen Teil der Gesamtinvestition von Jamestown 31 darstellt und somit eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Anlagestrategie ist. Zum heutigen Zeitpunkt kann keine abschließende Aussage über das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds, die Anzahl der Objekte, Standorte oder Nutzungsarten getroffen werden.

4.6 Gemischt genutzte Immobilie Innovation and Design Building (IDB), Boston

Ausgangslage

- IDB liegt im Hafenviertel Seaport District in Boston, welches sich in den letzten Jahren zu einem Innovations-Hub und naturwissenschaftlichen Zentrum entwickelt hat und über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr verfügt
- Das Objekt erstreckt sich über eine Länge von rund 400m mit acht Stockwerken und Flächen mit bis zu vier Meter hohen Decken, großen Fenstern, variablen Grundrissen, hoher Traglast der Gebäudedecken und mehreren Lastenaufzügen und eignet sich somit sowohl für Büros als auch Labore für die Forschung und Entwicklung. Die ehemalige Verladerampe wurde in einen Fußgängerbereich mit Essens- und Sitzgelegenheiten umgewandelt
- Das Objekt wurde in den letzten Jahren aufwendig saniert, im Markt sehr gut positioniert und die Vermietungsquote deutlich gesteigert; die Umwandlung von bereits rund 6% der Gesamtmietfläche als Laborflächen ist erfolgt; die aktuellen Marktmieten für Laborflächen betragen nach Einschätzung von Jamestown bis zum Doppelten der Miete für Büroflächen

Investitionsstrategie

- Die Umwandlung von 25.200qm bzw. rund 20% der Gesamtmietfläche in Laborflächen ist aufgrund aktueller Knappheit an geeigneten Mietflächen, die von expansiven Biotechnologiefirmen in Boston nachgefragt werden, geplant. Die kostenintensive Umwandlung (rund \$95 Mio. bis 2023 budgetiert) wird über das neue Joint Venture umgesetzt.
- Die Investitionsstrategie sieht vor, die Mieteinnahmen bei zukünftigen Vertragsverlängerungen oder Neuvermietungen zu steigern, da aufgrund der dynamischen Entwicklung des Stadtteils und der Aufwertung des Gebäudes die derzeitigen Mieten bis zu 40% unter aktuellen Marktmieten liegen

Aktuelle Entwicklung

- Die Auswirkungen der Corona-Pandemie waren 2020 aufgrund des geringen Anteils an Einzelhandel und Gastronomie im Investitionsobjekt gering. Mietnachlässe und Mietstundungen lagen bei weniger als 3% der Jahresmieteinnahmen des Investitionsobjektes. Bisher gab es im Objekt keine Insolvenzen



Hinweis: Es bestehen immobilien-spezifische Risiken, unter anderem ein Anschlussvermietungsrisiko nach Auslaufen von Mietverträgen sowie das Risiko einer negativen Standortentwicklung.

4.7 Bürokomplex Garco Mill in North Charleston



Objekt	Garco Mill ¹
Adresse	4900-4922 O´Hear Avenue, North Charleston, SC
Gebäudeanzahl	3
Nutzungsarten	Büro
Baujahr (Renovierung)	1915 (2020), 2020
Grundstücksfläche (qm)	42.654
Vermietungsfläche (qm)	21.879
Vermietungsquote 02/2021	76%
Anzahl Mieter/Parkplätze	10/834
Erwerb	04.03.2021

Der Fonds hält in einem Joint Venture 75% am Investitionsobjekt. Bei einem Objekt, welches 1915 errichtet wurde, handelt es sich um eine ehemalige Fabrik, welche umfangreich saniert und zu einem modernen Büro- und Einzelhandelsobjekt umgebaut wurde. Zwei Bürogebäude wurden im Jahr 2020 fertiggestellt. Größter Mieter Chemiehersteller Ingevity mit 8.206 qm Fläche. Der zweitgrößte Mieter Venture X ist ein Coworking Anbieter und belegt 3.038 qm der Mietfläche.

¹Weitere Informationen zum Objekt können Sie der Ankaufsmittelung und den Gesellschafterinformationen unter www.jamestown.de entnehmen

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jedes Objekt nur einen Teil der Gesamtinvestition von Jamestown 31 darstellt und somit eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Anlagestrategie ist. Zum heutigen Zeitpunkt kann keine abschließende Aussage über das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds, die Anzahl der Objekte, Standorte oder Nutzungsarten getroffen werden.

4.7 Bürokomplex Garco Mill in North Charleston

Ausgangslage

- Grundlage der Investitionsentscheidung ist die für North Charleston einzigartige historische Gebäudestruktur und das knappe Angebot an ähnlichen Mietflächen auf dem Büromarkt. Bauprojekte im direkten Umfeld unterstreichen die dynamische Entwicklung des Standortes
- Der Hauptmieter, Ingevity, hat über 25 Standorte weltweit und entwickelt und produziert chemische Zusatzstoffe und biobasierte Materialien. Das Unternehmen hat in North Charleston neben seinem Firmensitz weitere Technik- und Innovationscenter

Investitionsstrategie

- Die Investitionsstrategie zielt im Wesentlichen auf die langfristige Mieterzufriedenheit und ein effektives Vermietungsmanagement ab
- Die von Jamestown 31 erworbene Beteiligung von 75% am Gesamtobjekt ist gegenüber dem Joint Venture-Partner mit einer Vorzugsstellung hinsichtlich des jährlichen Barüberschusses und des späteren Verkaufserlöses ausgestattet

Aktuelle Entwicklung

- Die Vermietungsquote soll durch die Gewinnung weiterer Büromieter erhöht werden
- Zudem sind rund 4% bzw. 952 qm der Mietfläche für zwei Restaurants und Einzelhandel vorgesehen
- Vor Ankauf durch Jamestown 31 wurde ein unabhängiger Wirtschaftsprüfer mit der Bewertung des auf den Fonds entfallenden Anteils beauftragt, welcher einen Anteilswert in Höhe von \$ 32,9 Mio. ausweist und somit die Angemessenheit des Kaufpreises in Höhe von \$ 27,7 Mio. bestätigt



Hinweis: Es bestehen immobiliespezifische Risiken, unter anderem ein Anschlussvermietungsrisiko nach Auslaufen von Mietverträgen sowie das Risiko einer negativen Standortentwicklung.

4.8 Zusammenfassungen bereits erworbener Investitionsobjekte

Jamestown 31 Immobilienportfolio (Stand: 04.03.2021)

Investitionsobjekte	Levi's Plaza, San Francisco	Buckhead Village, Atlanta	Constitution Wharf, Boston	Optimist Hall, Charlotte	Rock Springs Court, Atlanta	Innovation and Design Building, Boston	Garco Mill, North Charleston	Gesamt
Investitionsvolumen des Gesamt- objektes inkl. Kaufnebenkosten in Tsd.\$	831.298	201.034	113.472	73.177 ³	158.948	811.233	81.875	
Finanzierung für Gesamtobjekt in Tsd.\$	454.200	104.050	68.600	36.000	87.120	442.843	45.000	
Zinssatz p.a.	3,33%	3,83%	2,89%	2,53%	2,5% ⁴	4,0% ⁴	3,25%	
Laufzeit bis	07/2024	07/2024	08/2026	08/2025	7 Jahre ⁴	11 Jahre ⁴	03/2026	
Vermietungsfläche qm ²	86.507	33.040	16.658	12.045	54.148	125.737	21.879	350.014
Vermietungsquote 02/2021	81%	81%	99%	94%	93%	84%	76%	85%
Anzahl Mieter	33	57	7	23	558	86	10	774
Parkplätze	710	1.588	428	564	993	517	834	5.634
Anteil des Fonds Jamestown 31 an der Objektgesellschaft ¹	29%	45%	100%	70%	100%	25%	75%	
Allokiertes Fondseigenkapital in Tsd.\$ ²	146.438	51.975	50.550	29.039	71.828	120.200	30.292	500.322
Allokiertes Fondseigenkapital in %	29,3%	10,4%	10,1%	5,8%	14,4%	24,0%	6,0%	100%

¹ Jamestown 31 hat sich im Rahmen von Joint Ventures an fünf Objekten beteiligt und zwei Objekte zu 100% erworben. Vor Ankauf durch den Fonds wurden unabhängige Wirtschaftsprüfer mit der Bewertung des Eigenkapitalanteils beauftragt. Die Angemessenheit der Kaufpreise für den jeweiligen Eigenkapitalanteil wurde für alle Objekte bestätigt; ² Das allokierte Fondseigenkapital schließt die bereits aufgewendete Liquidität für Objektinvestitionen und erzielte Objektüberschüsse, die Liquiditätsreserve, die Ankaufsvergütung und die anteiligen Initialkosten des Fonds mit ein; ³ Kalkulatorischer Kaufpreis des Joint Ventures; ⁴ Kalkulationswert, Abschluss der Finanzierung im ersten Halbjahr 2021 geplant

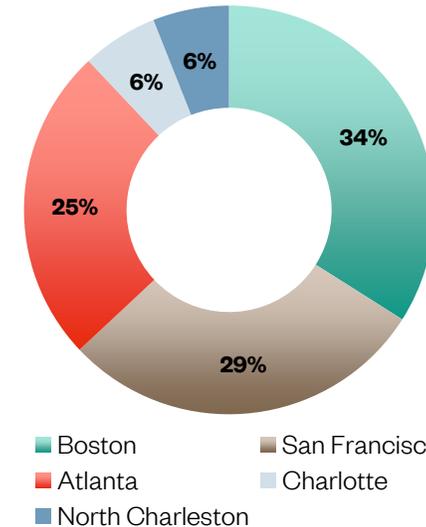
Hinweis: Weitere Informationen zu den Objekten können Sie der Gesellschafterinformation vom 15.01.2021 einschließlich den Ankaufsmitteln 1 bis 7 unter www.jamestown.de entnehmen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jedes Objekt nur einen Teil der Gesamtinvestition von Jamestown 31 darstellen soll und somit eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Anlagestrategie ist. Zum heutigen Zeitpunkt kann keine abschließende Aussage über das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds, die Anzahl der Objekte, Standorte oder Nutzungsarten getroffen werden. Eine hohe Streuung bietet keine Garantie dafür, dass keine Verluste für den Anleger entstehen können.

4.8 Zusammenfassungen bereits erworbener Investitionsobjekte

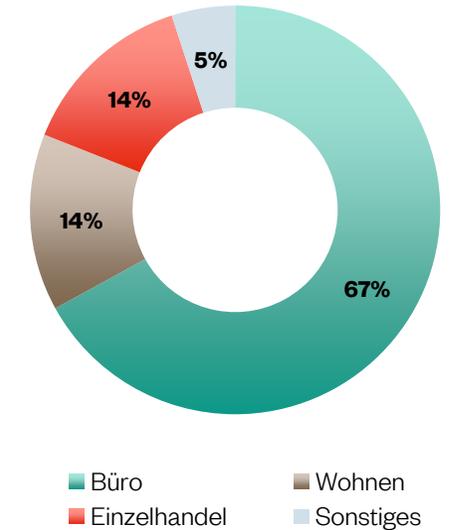
- Mit den neuen Ankäufen verfügt der Fonds über mittlerweile sieben konkrete Investments mit klaren und nachvollziehbaren Investitionsstrategien
- Die drei Ankäufe Ende 2020 und Anfang 2021 erhöhen die Diversifikation zusätzlich und wirken sich positiv auf das Risikoprofil aus
- Alle Objekte verfügen über Alleinstellungsmerkmale und Wertsteigerungspotenziale in ihrem Teilmarktsegment
- Die aktualisierten Verkehrswerte (Dezember 2020) von Gutachtern¹ bzw. die eigenen Objektbewertungen² der bereits Ende 2019 und Mitte 2020 angekauften Objekte lassen bisher keine mittel- und langfristigen pandemiebedingten Auswirkungen feststellen
- Die aktualisierten³ bzw. neue⁴ Einnahmen- und Ausgabenprognosen der Objekte führen weiterhin zu einer Jamestown 31 Fondsprognose mit prognostizierten Ausschüttungen von 2% p.a. bis Ende 2021 und 4% p.a. ab 2022, jeweils vor Steuern
- Die Verkaufshypothesen der sieben Investitionsobjekte zusammen führen auf Fondsebene zu einem prognostizierten Rückfluss aus Verkauf Ende 2031 in Höhe von ca. 115% vor Steuern⁵

Jamestown 31 Immobilienportfolio (Stand: 04.03.2021)

Regionale Diversifizierung³



Diversifikation nach Nutzungsarten³



¹ Levi's Plaza, Buckhead Village District; ² Constitution Wharf, Optimist Hall; ³ Aktualisiert für Levi's Plaza, Buckhead Village District und Constitution Wharf, ⁴ Gemäß Ankaufsmittelteilung für Optimist Hall, Rock Springs Court, Innovation and Design Building (IDB) und Garco Mill; ⁵ Berechnung nach Fondseigenkapital

Hinweis: Weitere Informationen zu den Objekten können Sie der Gesellschafterinformation vom 15.01.2021 einschließlich den Ankaufsmittelteilungen 1 bis 7 unter www.jamestown.de entnehmen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jedes Objekt nur einen Teil der Gesamtinvestition von Jamestown 31 darstellen soll und somit eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Anlagestrategie ist. Zum heutigen Zeitpunkt kann keine abschließende Aussage über das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds, die Anzahl der Objekte, Standorte oder Nutzungsarten getroffen werden. Eine hohe Streuung bietet keine Garantie dafür, dass keine Verluste für den Anleger entstehen können.

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.

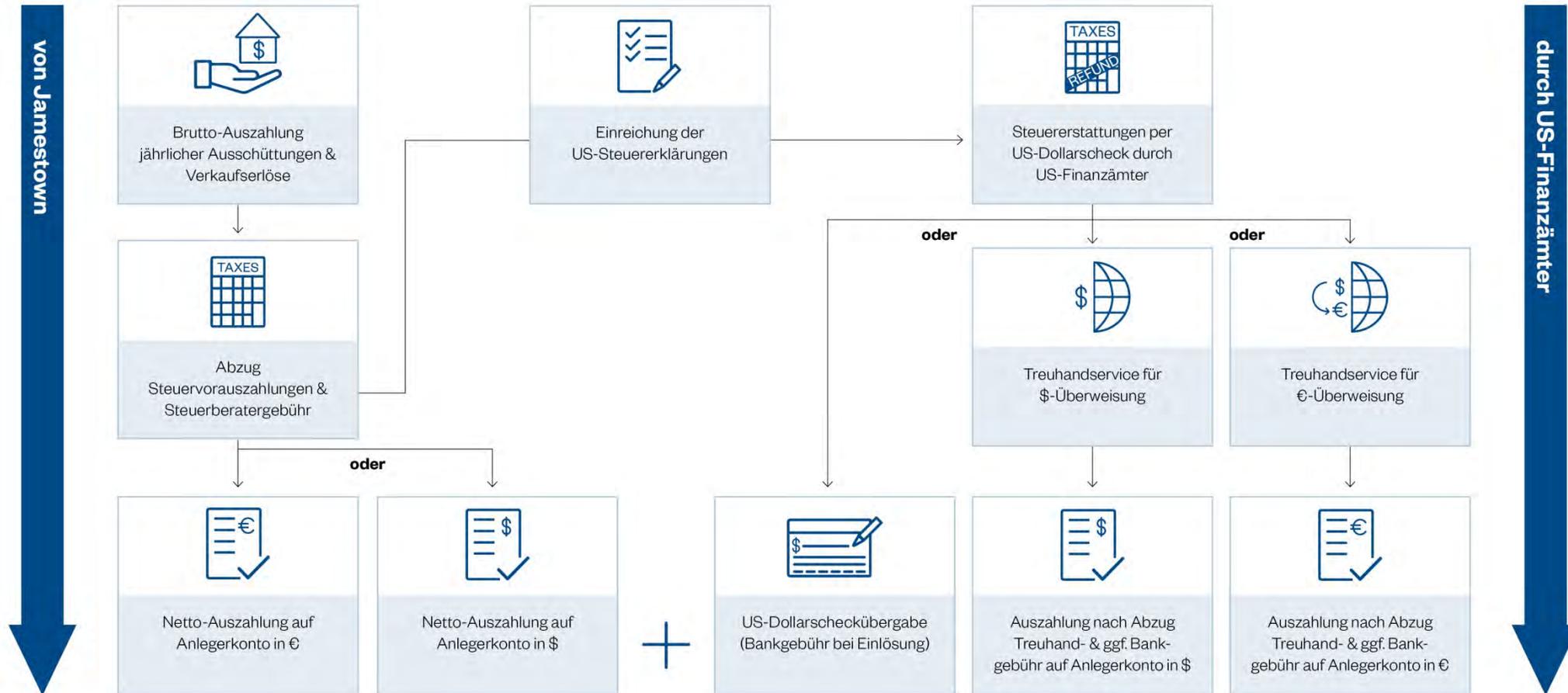
5.1 So werden Interessenten Jamestown Anleger



5.2 So bleiben unsere Anleger informiert



5.3 So erhalten unsere Anleger Ihre Auszahlung



5.4 Jamestown 31 auf einen Blick

- Kompetenz und langjährige Erfahrung der Jamestown Unternehmensgruppe in den USA
- Investitionsobjekte standen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest; sieben Objekte wurden zwischen dem 01.11.2019 und 04.03.2021 angebunden (Semiblindpool-Fonds)
- Risikostreuung durch mehrere Investitionsobjekte an verschiedenen Standorten vorgesehen
- 2,0%¹ p.a. anfängliche Ausschüttung bis Ende 2021
- 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 die Erträge in den USA, hierbei gelten die US-Steuersätze, in Deutschland greift der Progressionsvorbehalt



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.

5.5 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 Aktualisierungen vom 31.12.2020 und 09.04.2021 sowie den aktuellen 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 und dessen Aktualisierungen. Verkaufsprospekt und dessen Aktualisierungen 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 und dessen Aktualisierungen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen.





Jamestown US-Immobilien GmbH

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

  **in**
www.jamestown.de
info@jamestown.de

09.04.2021

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