Jamestown 31

30.06.2021

Gesellschafterinformation

Mit dieser Gesellschafterinformation möchten wir Sie kurz über den Stand des Fonds Jamestown 31 informieren.

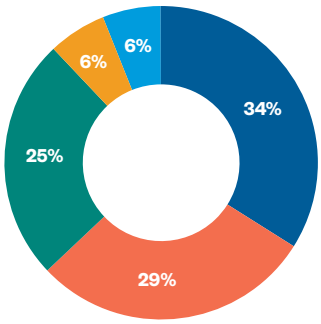
Mittlerweile ist der breit diversifizierte Fonds in sieben Immobilien im Wert von rund einer Milliarde Dollar, an fünf Standorten sowie in vier Nutzungsarten investiert. Die im Zuge der Corona-Pandemie durch das Jamestown Asset Management getroffenen Maßnahmen stabilisieren das Portfolio, so dass die Fondsprognose vom Januar 2021 weiterhin bestätigt werden kann.

Die Impferfolge und der konjunkturelle Aufwind aus dem Frühjahr tragen dazu bei, dass sich das öffentliche Leben in den USA normalisiert. In vielen Bundesstaaten sind Gastronomie und Einzelhandel wieder vollständig geöffnet und viele Schutzmaßnahmen entfallen oder konnten gelockert werden. Sukzessive holen Firmen ihre Angestellten in die Büros zurück. In der Pandemie wurden viele Mietentscheidungen aufgeschoben. Seit einigen Wochen werden vermehrt Mietverträge verlängert und neue Flächen angemietet. Von diesen Entscheidungen geht eine Signalwirkung aus, deren positive Resonanz auch im Jamestown Portfolio zu spüren ist. Die Ansprüche der Nutzer an Immobilien haben sich durch die Pandemie verändert. Jamestown ist überzeugt, dass die ausgewählten Fondsimmobilien zukünftigen Nutzeranforderungen an Büro, Gastronomie und Einzelhandel sowie Wohnen gerecht werden.

Der Fonds hat die prospektgemäße Anfängliche Ausschüttung für 2020 im Juni 2021 geleistet. Der Vertrieb des Fonds wurde über den 30.06.2021 hinaus verlängert, so dass Zeichnungen bis voraussichtlich Ende 2021 erfolgen können.

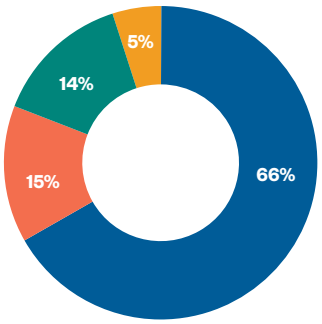
Der Inhalt in Kürze

- Breit diversifiziertes Immobilienportfolio mit sieben Immobilien im Wert von rund einer Milliarde Dollar
- Einmalige Verlängerung des Vertriebs bis Ende 2021
- 2,0% p.a. Anfängliche Ausschüttung bis 2021 und 4,0% p.a. jährliche Ausschüttung ab 2022 prognostiziert [1]
- Verkaufshypothese Ende 2031 mit 115% Rückfluss bestätigt



Regionale Diversifikation*

- Boston, MA
- San Francisco, CA
- Atlanta, GA
- Charlotte, NC
- North Charleston, SC



Diversifikation nach Nutzungsarten*

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

* Berechnet nach Fondseigenkapital

Jamestown 31 Immobilienportfolio (Stand Juni 2021)

	Levi's Plaza, San Francisco	The Innovation and Design Building, Boston	Rock Springs Court, Atlanta	Buckhead Village District, Atlanta	Constitution Wharf, Boston	Garco Mill, North Charleston	Optimist Hall, Charlotte	Gesamt
Fondseigenkapital Tsd. $	146.438	120.200	71.828	51.975	50.550	30.292	29.039	500.322
Fondseigenkapital %	29%	24%	14%	11%	10%	6%	6%	100%
Vermietungsfläche qm*	86.507	125.737	54.148	33.040	16.658	21.879	12.045	350.014
Vermietungsquote 04/2021 %	80%	83%	94%	80%	99%	75%	95%	84%

*Gesamtobjekt

Das siebte Investitionsobjekt ist der Bürokomplex Garco Mill in North Charleston, South Carolina

Entwicklung der Investitionsobjekte (in Klammern: % Anteil am Fondseigenkapital)

Der Vermietungsstand im **Bürokomplex Levi's Plaza** (Anteil: 29%) in San Francisco, Kalifornien beträgt aktuell rund 80% (Dezember 2020: 89%). Nach wie vor 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. Seit dem Frühjahr 2021 finden auch wieder vermehrt Besichtigungstouren statt. Als erstes vermietetes Büroobjekt in San Francisco soll Levi's Plaza bis 2025 zu einem klimaneutralen Campus ausgebaut werden, was ein Alleinstellungsmerkmal in der Vermietung darstellt. In Zukunft wird das Investitionsobjekt unter anderem über Solaranlagen auf den Dächern den benötigten Strom selbst erzeugen. Zusätzliche Bedarfe werden mit Strom aus erneuerbaren Energien gedeckt, so dass bald keine fossilen Brennstoffe mehr für den Betrieb von Levi's Plaza verwendet werden. Weitere Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Campus befinden sich in der Umsetzung. Hierzu gehören zwei Fahrradgaragen mit Schließfächern und Duschen, die in unterschiedlichen Gebäuden auf dem Campus eingerichtet werden. Für die Neugestaltung der Grünanlagen und Dachterrassen läuft derzeit das Genehmigungsverfahren mit der Stadt. Mit dem größten Mieter, der namensgebenden Traditionsfirma Levi Strauss & Co., befindet sich Jamestown aktuell in Verhandlungen über eine Verlängerung des Mietvertrages bis 2032.

Die **gemischt genutzte Immobilie Innovation and Design Building** (IDB, Anteil: 24%) in Boston, Massachusetts ist derzeit zu 83% (Dezember 2020: 78%) vermietet. Im März 2021 konnte plangemäß ein Hypothekendarlehen über zunächst drei Jahre in Höhe von $ 430 Mio. für das Gesamtobjekt zu einem variablen Zins von aktuell rund 2,2% p.a. abgeschlossen werden und damit unter den bisher angenommenen 4,0% p.a. Für die gemäß der Investitionsstrategie geplante Umwandlung von rund 20% der Gesamtfläche in Laborflächen läuft gerade die konzeptionelle Planung und Entwürfe zur Umsetzung werden erarbeitet. Die anhaltende Nachfrage nach Laborflächen stützt die konzeptionelle Neuausrichtung des Objektes.

Die **Mietwohnanlage Rock Springs Court** (Anteil: 14%) in Atlanta, Georgia ist derzeit zu 94% vermietet

(Dezember 2020: 95%). Im Februar 2021 konnte plangemäß ein Hypothekendarlehen über sieben Jahre in Höhe von $ 87,9 Mio. zu einem variablen Zins von aktuell rund 2,2% p.a. abgeschlossen werden. Im Frühjahr 2021 wurde ein neues Marketingkonzept für die Mietwohnanlage entwickelt sowie die Beschilderung in der Anlage verbessert. In den kommenden Monaten werden die in der Investitionsstrategie vorgesehenen zusätzlichen Verbesserungen konzeptionell ausgearbeitet, so dass die Umsetzung der Renovierungen bis Ende des Jahres anlaufen kann.

Der **Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District** (Anteil: 11%) in Atlanta, Georgia ist derzeit zu 80% (Dezember 2020: 85%) vermietet. Im Zuge mehrerer in 2021 erwarteter Auszüge befindet sich Jamestown mit geeigneten Nachmietern in Vertragsverhandlungen. In den letzten Wochen konnten bereits zwei neue Mietverträge abgeschlossen und drei bestehende Vertragsverhältnisse verlängert werden. Weitere Flächen werden in den kommenden Wochen für die Wiedervermietung vorbereitet. Im Sommer letzten Jahres wurde ein neues Marketingkonzept eingeführt, um das Objekt prominenter im Markt zu platzieren. Aktuell wird geprüft, wie das gastronomische Angebot im mittleren Preissegment erweitert werden kann, um die Attraktivität für die Büromieter weiter zu erhöhen.

Der **Bürokomplex Constitution Wharf** (Anteil: 10%) in Boston, Massachusetts ist seit Dezember 2020 unverändert zu 99% vermietet. Mit der wieder zunehmenden Anzahl an Sport- und Freizeit-Veranstaltungen im fußläufigen Umfeld des Objektes erholen sich auch die Parkeinnahmen. Der Vertrag mit dem Betreiber der Parkflächen konnte für drei Jahre zu günstigeren Konditionen verlängert werden. Aktuell wird geprüft, ob einzelne Flächen oder ganze Stockwerke in Zukunft in Laborflächen für den wachsenden Biotechnologiesektor umgewandelt werden können.

Der **Bürokomplex Garco Mill** (Anteil: 6%) in North Charleston, South Carolina ist derzeit zu 75% (März 2021: 76%) vermietet. Seit Ankauf im März 2021 konnte Jamestown bereits potenzielle Mieter für die noch freien Flächen finden und befindet sich nun in den Vertragsgesprächen. Jamestown begleitet derzeit die bei Ankauf vereinbarten Abschlussarbeiten an den Gebäuden.

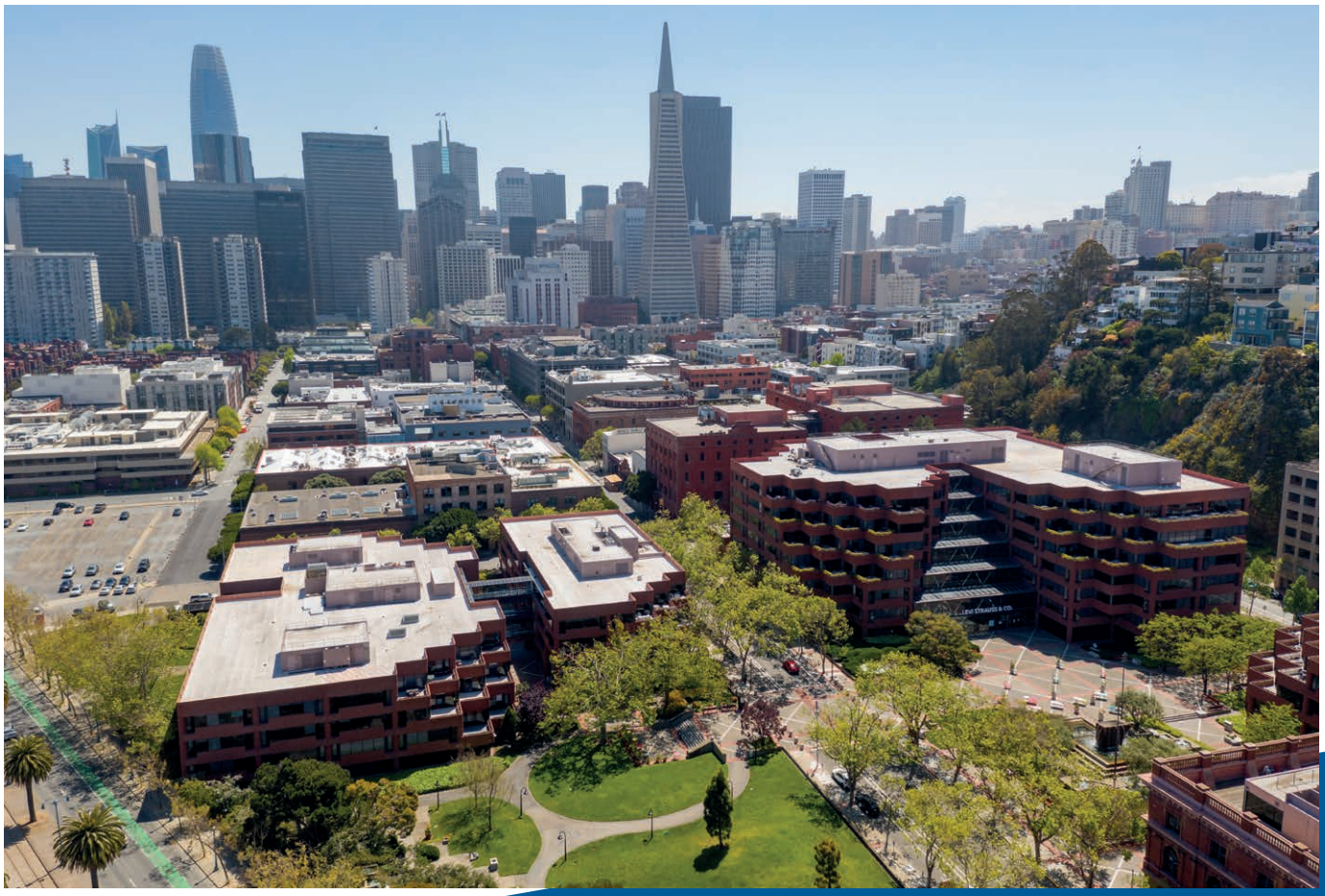
Die **Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall** (Anteil: 6%) in Charlotte, North Carolina ist aktuell zu 95% vermietet (Dezember 2020: 94%). Seit April 2021 ist der Betrieb von Einzelhandel und Gastronomie nahezu uneingeschränkt möglich und es ist eine wachsende Nachfrage nach diesen Flächen zu verzeichnen. Das Objekt profitiert bei der Umsetzung von zeitgerechten Hygienekonzepten von der vorhandenen Außengastronomie. Die Verkaufszahlen lagen zuletzt wieder auf dem Niveau vor Ausbruch der Corona-Pandemie.

Für die langfristige Finanzierung der sieben Fondsobjekte sind rund $ 500 Mio. Fondseigenkapital vorgesehen, von denen bis Mitte Juni 2021 bereits rund $ 450 Mio. von Anlegern gezeichnet worden sind. Der Fonds kann Zeichnungen bis maximal $ 750 Mio. bis voraussichtlich Ende 2021 annehmen.

Jamestown ist weiterhin auf der Suche nach geeigneten Investitionsobjekten und wird Sie fortlaufend, spätestens jedoch bis Ende 2021 über die weitere Fondsentwicklung informieren.

Mit freundlichen Grüßen
Jamestown US-Immobilien GmbH

Fabian Spindler Timo Linnenbrügger



Bis 2025 soll Levi's Plaza zu einem klimaneutralen Campus ausgebaut werden

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. Variable Zinssätze für Fremdkapital können Zinsmarktschwankungen unterliegen.

Hinweis: 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 einschließlich der Aktualisierungen vom 31.12.2020, 09.04.2021 und 30.06.2021 sowie den wesentlichen Anlegerinformationen in der aktuellen Fassung, 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.

[1]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.

Jamestown US-Immobilien GmbH • Kapitalverwaltungsgesellschaft • Köln HRB 21384
T +49 221 3098-0 • F +49 221 3098-100 • www.jamestown.de • info@jamestown.de
Geschäftsführer: Christoph Kahl, Jochen Stockdreher, Fabian Spindler • Aufsichtsratsvorsitzender: Claus-Jürgen Cohausz

15.01.2021

Gesellschafterinformation

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

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

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

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

Corona-Pandemie in den USA

Nach Ausbruch der Corona-Pandemie Mitte März 2020 stand das berufliche und private Leben auch in den USA zunächst still. Wenn möglich, ließen Unternehmen ihre Angestellten von zuhause aus arbeiten. Geschäfte und Restaurants mussten schließen. In vielen Metropolen der USA sind bisher nur 15% bis 20% der Angestellten in die Büros zurückgekehrt. Größere Unternehmen wie z.B. Amazon, Google, Microsoft und Levi Strauss haben ihre Angestellten sogar bis Mitte 2021 ins Homeoffice geschickt und sich hierbei an dem Ende des Schuljahres orientiert. So können Familien mit schulpflichtigen Kindern aus Städten mit geschlossenen Schulen zumindest temporär in Orte mit geöffneten Schulen umziehen. Dies führt dazu, dass viele US-Bürger die Metropolen wie zum Beispiel New York oder San Francisco in Richtung Sun Belt Staaten verlassen. Von einer Rückkehr der Angestellten an ihre Büroarbeitsplätze ist eher im zweiten Halbjahr 2021 auszugehen. Durch die Abwesenheit der Büroangestellten fehlt das Geschäft mit der Laufkundschaft, was sich stark auf die Gastronomie und den Einzelhandel auswirkt, denen zeitweilige Schließungen sowie die geltenden Schutzmaßnahmen hart zusetzen. So sind beispielsweise Restaurants auch nach der Wiedereröffnung zunächst weiter durch gesetzliche Auflagen in ihrer Kapazität eingeschränkt und dürfen in vielen Städten nur 25% bis 50% der möglichen Gästezahlen empfangen. Hierdurch bleiben die Restaurants vielfach unrentabel. Die gesetzlichen Beschränkungen haben auch große Auswirkungen auf die Parkeinnahmen in Objekten, in denen die Besucherzahlen niedrig sind. Ähnlich wie Europa leiden die USA seit Herbst unter einer zweiten Welle der Corona-Pandemie, deren Abflachen noch nicht absehbar ist.

Der Inhalt in Kürze

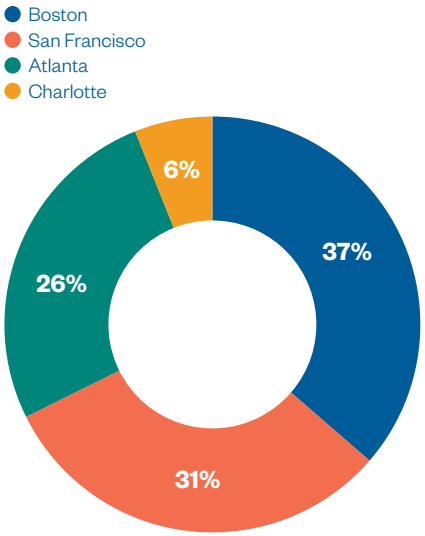
- Wiederaufnahme Vertrieb Ende Januar 2021
- Erwerb von zwei weiteren Investitionsobjekten
- Corona-Pandemie mit Auswirkungen auf die Bewirtschaftung der Immobilien in 2020
- Prognosen zu Anfänglicher Ausschüttung bis 2021 in Höhe von 2,0% p.a., ab 2022 Ausschüttung in Höhe von 4,0% p.a. und 110% Rückfluss aus Verkauf bestätigt

Jamestown 31 Immobilienportfolio (Stand: Dezember 2020)

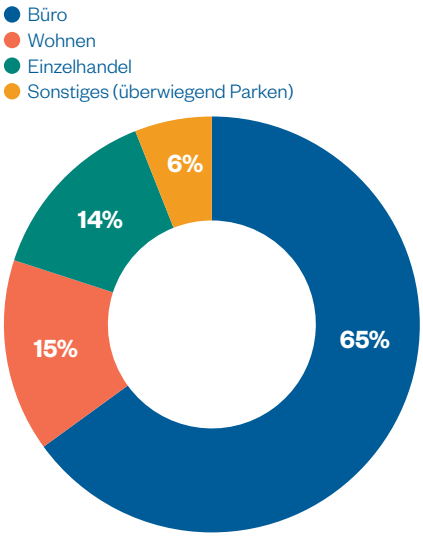
	Levi's Plaza, San Francisco	Buckhead Village District, Atlanta	Constitution Wharf, Boston	Optimist Hall, Charlotte	Rock Springs Court, Atlanta	Innovation and Design Building, Boston	Gesamt
Allokiertes Fondseigenkapital Tsd. $	146.438	51.975	50.550	29.039	71.828	120.200	470.030
Allokiertes Fondseigenkapital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

*Gesamtobjekt

Regionale Diversifikation*



Diversifikation nach Nutzungsarten*



* Berechnet nach Fondseigenkapital

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

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

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

Auswirkungen auf die Bewirtschaftung der Fondsimmobilien

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

Fondsprognose und Verkaufshypothese

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

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

Verkehrswerte der Fondsobjekte

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

Entwicklung der Investitionsobjekte

Der Vermietungsstand im **Bürokomplex Levi's Plaza in San Francisco, Kalifornien** beträgt aktuell rund 89% (September 2020: 92%). Derzeit hält Jamestown größere zusammenhängende Mietflächen aus strategischen Gründen frei, um diese an einen größeren Mieter neu zu vermieten und so die Mieten im Objekt zu maximieren. Nach Einschätzung von Jamestown besteht insbesondere bei solchen Flächen eine Knappheit in San Francisco. Zur Vermarktung hat Jamestown neue virtuelle Besichtigungstouren entwickelt und treibt den Ausbau von Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Campus weiter voran, wie z.B. die Erweiterung des Gastronomieangebotes im Außenbereich durch ein Food Truck Konzept oder die Neugestaltung der Grünanlagen, Eingangsbereiche und Dachterrassen. Im Zuge der Corona-Pandemie kam es bisher nur zu geringen Mietausfällen, da insbesondere der mit Abstand größte Mieter, Levi Strauss & Co. mit 42% der Gesamtfläche des Objektes, kontinuierlich die Miete gezahlt hat.

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

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

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

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

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

Aktueller Jahresbericht

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Jamestown US-Immobilien GmbH

Fabian Spindler Thomas Horlacher

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

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

Jamestown 31

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

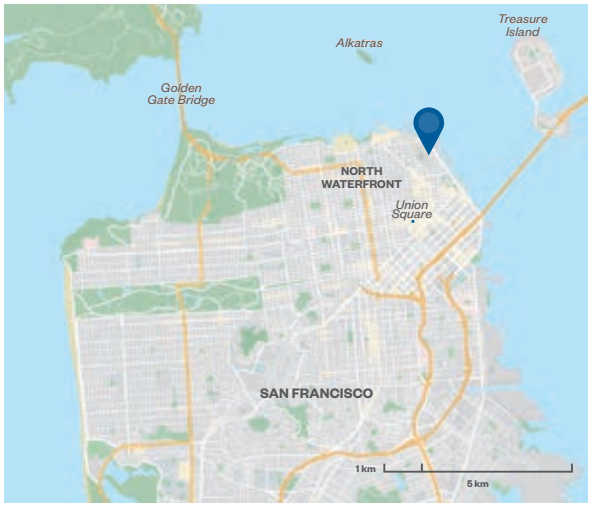
Alle Angaben zum Stand 01. Oktober 2019

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.

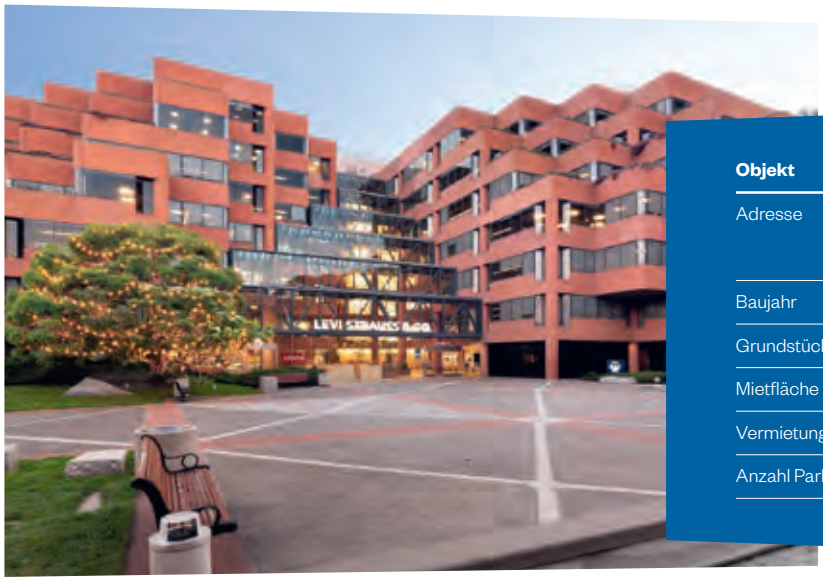
Levi's Plaza liegt am östlichen Ufer von San Francisco entlang der bekannten ehemaligen Landungsbrücken im Teilmarkt North Waterfront. Die Lage zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zum Financial District und durch ein vielfältiges Angebot an Restaurants sowie an Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten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



Objekt	Levi's Plaza
Adresse	1105 - 1300 Battery Street 1355 - 1485 Sansome Street San Francisco, CA
Baujahr	1903, 1907, 1981
Grundstücksfläche (qm)	38.041
Mietfläche (qm)	86.507
Vermietungsstand (10/2019)	98%
Anzahl Parkplätze	710

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

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, 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 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

Der Bürokomplex umfasst zwei öffentliche Plätze und mehrere Grünanlagen

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss - Prognose*

Mieter	Mietvertrags-laufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. $ 2020**	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**

* Gesamtobjekt
** Erstes volles Kalenderjahr nach Ankauf

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

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.

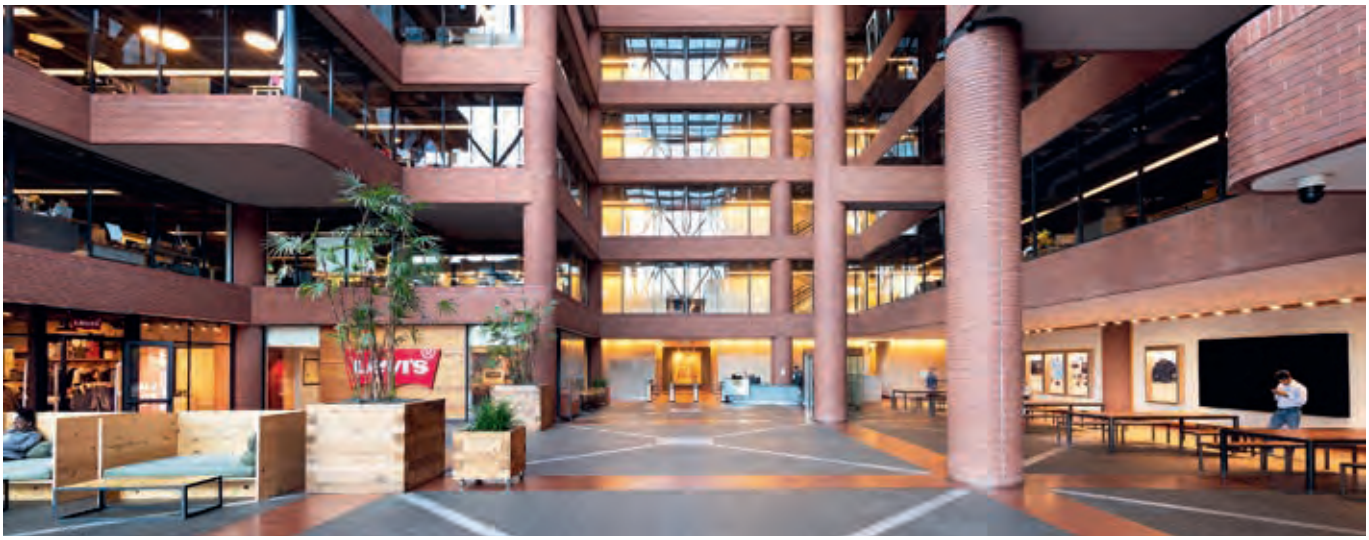
Die beschriebene Strategie führt in der Jamestown Prognose dazu, den für 2020 budgetierten Nettomietüberschuss von $ 27,4 Mio. auf $ 70,5 Mio. bis 2032 zu steigern. Die Verkaufshypothese unterstellt, das Objekt Ende 2031 zu einem Multiplikator von 16,67 zu veräußern, sodass sich ein Bruttoverkaufspreis 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.[1]



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.

[1] 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.

Jamestown 31

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

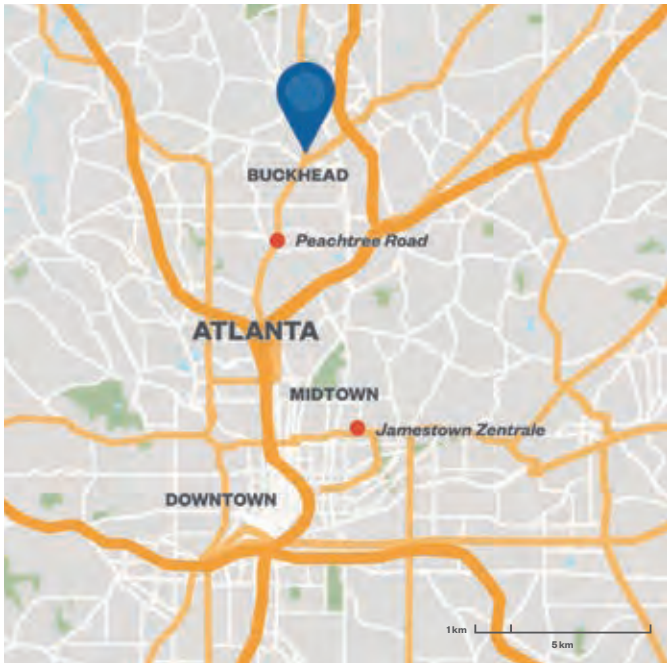
Alle Angaben zum Stand 01. Oktober 2019

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

Objekt	Buckhead
Adresse	3035 Peachtree Rd, Atlanta, GA
Baujahr	2014
Grundstücksfläche (qm)	41.120
Mietfläche (qm)	33.040
Vermietungsstand 10/2019	85%
Anzahl Parkplätze	1.588

Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead

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

Eckdaten Investition/Finanzierung (Angaben in Tsd. $)

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, 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 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 Einzelhandels- und 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.

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss - Prognose*

Mieter	Mietvertrags-laufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. $ 2020**	2032
Einzelhandel und Gastronomie				
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	2.121
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**

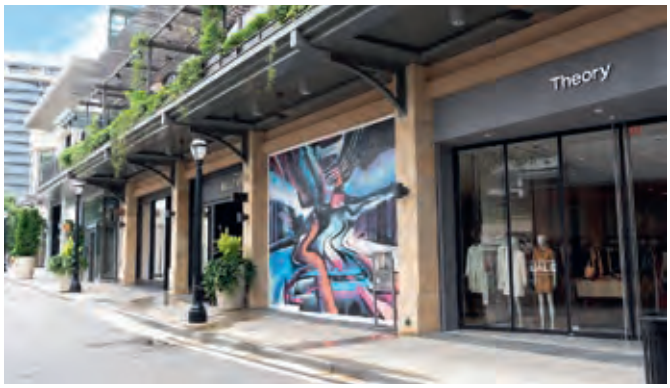
* Gesamtobjekt
** Erstes volles Kalenderjahr nach Ankauf

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.[1]

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.

[1]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.

Jamestown 31

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.

Objekt	Constitution Wharf
Adresse	105 und 75 Constitution Road, Boston, MA
Baujahr (Renovierung)	1985 (2014-2017)
Grundstücksfläche (qm)	34.043
Mietfläche (qm)	16.658
Vermietungsstand 10/2019	100%
Anzahl Parkplätze	428

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

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

Die Lobby des Hauptgebäudes wurde 2017 renoviert

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss - Prognose

Mieter	Mietvertrags-laufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. $ 2020*	Mieteinnahmen in Tsd. $ 2032
Büromieter				
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**

*Erstes volles Kalenderjahr nach Ankauf

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

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.

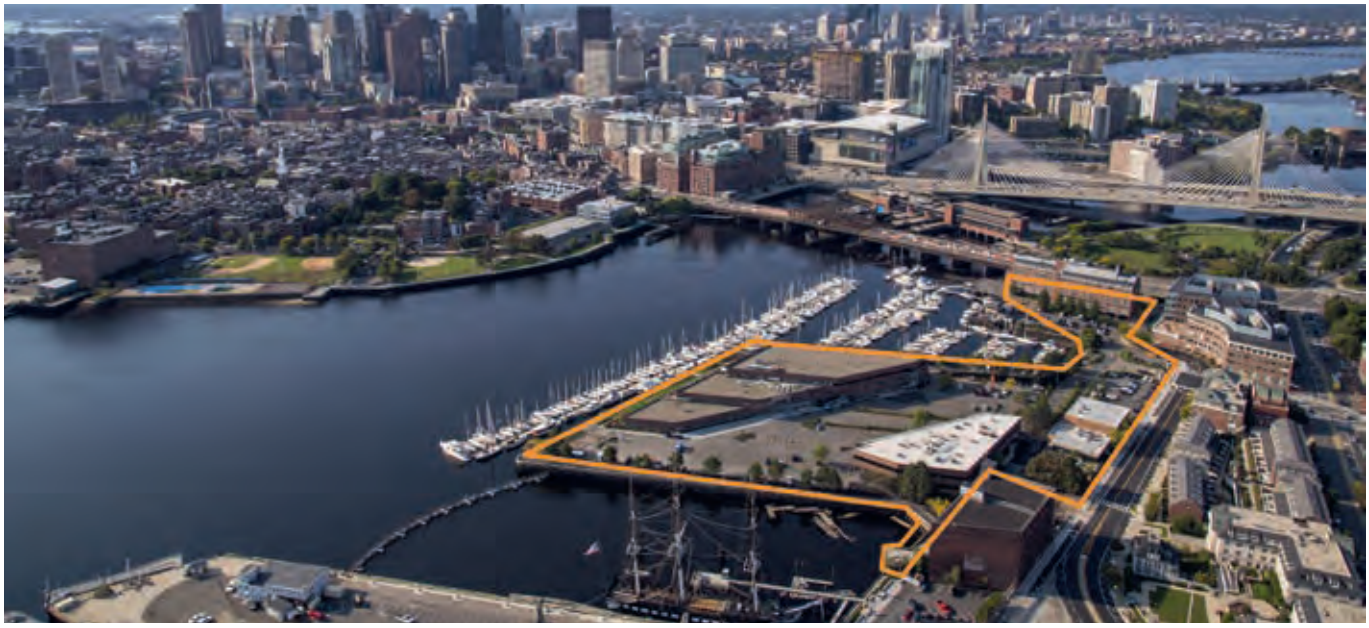
Investitionsstrategie
Grundlage für die Investitionsentscheidung waren insbesondere die einzigarte Lage des Investitionsobjektes direkt am Bostoner Hafen, der hochwertige Ausstattungsstandard der Büroflächen, teilweise mit Zugang zu Außenterrassen, sowie das stabile Renditeprofil durch die langfristige 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.

[1] 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.

Jamestown 31

Ankaufsmitteilung 4:
Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall in Charlotte, North Carolina

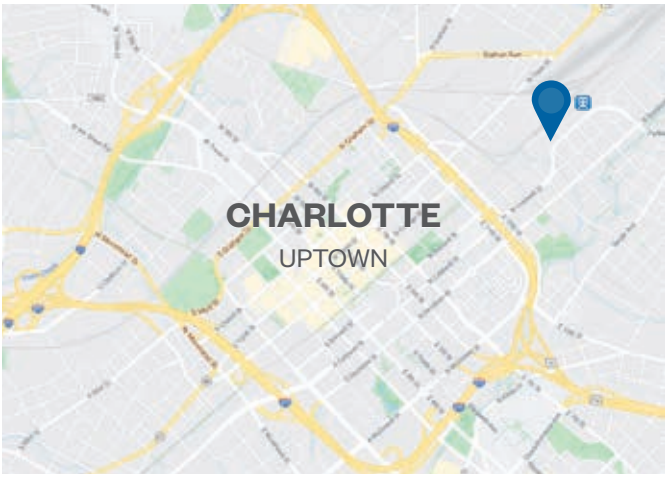
Alle Angaben zum Stand 31. August 2020

Im Rahmen eines Joint Ventures hat Jamestown 31 eine Beteiligung von 70% mit Vorzugsstellung an der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall in Charlotte, North Carolina erworben. Die verbleibenden 30% der Gesellschaftsanteile gehören dem bisherigen Eigentümer und Joint Venture-Partner.

Immobilie/Standort
Bei dem Investitionsobjekt handelt es sich um eine ehemalige Textilfabrik, die ab 1891 auf einem Grundstück von 59.456 qm errichtet wurde. In 2018 und 2019 wurde das Objekt umfangreich saniert und zu einer modernen Büro- und Einzelhandelsimmobilie mit 12.045 qm Mietfläche umgebaut.

Die Immobilie liegt nordöstlich des Geschäftsviertels von Charlotte im Teilmarkt Optimist Park, direkt an der Blue Line, der einzigen Stadtbahnlinie von Charlotte. Der Teilmarkt ist ein aufstrebender Stadtteil und entwickelt sich immer mehr zu einer beliebten Wohngegend mit Einzelhandelsgeschäften und Büros.

Charlotte ist die bevölkerungsreichste Stadt des Bundesstaates North Carolina und damit das Herz der fünftgrößten Metropolregion im Südosten der USA. Im Großraum der Metropole leben heute ca. 2,6 Mio. Einwohner. Es wird prognostiziert, dass die Einwohnerzahl in den nächsten zehn Jahren auf über 3,0 Mio. ansteigt. Die Metropole profitiert von einer hohen Lebensqualität sowie einer Vielzahl von sehr guten Bildungseinrichtungen und zählt zu den wachstumsstarken Regionen des Landes. Charlotte hat sich in den letzten Jahren als wichtiger Standort des Bank- und Finanzwesens etabliert, so hat unter anderem die Bank of America, die zweitgrößte Bank der USA, dort ihren Hauptsitz. Darüber hinaus haben einige umsatzstarke Unternehmen des Landes aus dem Versicherungswesen, dem Energiesektor oder der Fertigung ihren Firmensitz in die Region verlegt, da Charlotte als wirtschaftsfreundlicher Standort gilt.



Standort der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall

Objekt	Optimist Hall
Adresse	317-340 East 16th Street und 1101-1128 North Brevard Street, Charlotte, NC
Baujahr (Renovierung)	1891-1912, 1992 (2018-2019)
Grundstücksfläche (qm)	59.456
Mietfläche (qm)	12.045
Vermietungsstand	94%
Anzahl Parkplätze	564

Die ehemalige Textilfabrik Optimist Hall wurde zu einer Büro- und Einzelhandelsimmobilie umgebaut

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

Eckdaten Investition/Finanzierung (Angaben in Tsd. $)

Investition	
Kaufpreis	73.177
Finanzierung durch	
a) Tilgungsfreies Hypothekendarlehen für die ersten 36 Monate	36.000
Zinssatz p.a.	2,53%
Laufzeit	08/2025
b) Eigenkapital (100%)	37.177
davon Jamestown 31	
Eigenkapitalanteil in %	70%
Eigenkapitalanteil	26.177
Jamestown 31 Kaufpreis	26.177
Liquiditätsreserve	300
Ankaufsvergütung Jamestown, L.P.	507
Kaufnebenkosten	487
Anteilige Initialkosten des Fonds	1.568
Fondseigenkapital	29.039

Investition und Finanzierung/Bewertung
Basierend auf dem vereinbarten Kaufpreis in Höhe von $ 73,2 Mio. für das Objekt und einem Hypothekendarlehen von $ 36,0 Mio. ergibt sich auf der Joint Venture-Ebene ein Eigenkapital von $ 37,2 Mio. (100%). Die von Jamestown 31 für den Erwerb der Beteiligung eingebrachte Eigenkapitaleinlage von $ 26,2 Mio. (70%) ist gegenüber dem Joint Venture-Partner (30%) mit einer Vorzugsstellung hinsichtlich des jährlichen Barüberschusses und des späteren Verkaufserlöses ausgestattet. Das Hypothekendarlehen hat eine Laufzeit von fünf Jahren und ist für die ersten 36 Monate tilgungsfrei, der Zinssatz beträgt 2,53% p.a. bis August 2025. Für die Anschlussfinanzierung wurde ein Zinssatz von 4,25% p.a. angenommen.

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 $ 31,3 Mio. ausweist und somit die Angemessenheit des Kaufpreises in Höhe von $ 26,2 Mio. bestätigt.

Vermietung/Mieter
Die Büro- und Einzelhandelsimmobilie ist derzeit zu 94% an einen Büromieter sowie 22 Einzelhändler und Restaurantbetreiber vermietet. Der größte Mieter ist der Energieversorger Duke Energy, der die gesamten Büroflächen (8.429 qm) für die nächsten zehn Jahre belegt. 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. Der Vermietungsstand der Einzelhandels- und Gastronomieflächen (3.616 qm) liegt aktuell bei 77% und der Mietermix besteht überwiegend aus regionalen Einzelhändlern und Restaurantbetreibern mit einer durchschnittlichen Mietlaufzeit von 6,7 Jahren ab 2020.

Duke Energy hat einen Zehnjahresvertrag für die gesamten Büroflächen abgeschlossen

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss - Prognose*

Mieter	Mietvertrags-laufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. $ 2021**	Mieteinnahmen in Tsd. $ 2032
Büromieter Duke Energy	04/2030	8.429	3.603	4.975
Einzelhandel und Gastronomie (22 Mieter)	Diverse	3.616	1.663	3.081
Einnahmen Gesamt		**12.045**	**5.266**	**8.056**
abzgl. Betriebskosten/ Grundsteuer			**1.966**	**3.134**
Nettomietüberschuss			**3.300**	**4.922**

* Gesamtobjekt
** Erstes volles Kalenderjahr nach Ankauf

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

Investitionsstrategie
Grundlage der Investitionsentscheidung ist das für Charlotte einzigartige Büro- und Einzelhandelskonzept in einem aufstrebenden Stadtteil und die fußläufige Anbindung durch den Schienennahverkehr an das Stadtzentrum. Zahlreiche Bauprojekte im direkten Umfeld unterstreichen die dynamische Entwicklung des Standortes. Ein weiterer Grund ist die Vorzugsstellung, die Jamestown 31 hinsichtlich der Barüberschüsse aus der laufenden Bewirtschaftung und dem Nettoerlös aus einem späteren Verkauf gegenüber dem Joint Venture-Partner einnimmt (siehe Kasten Seite 3).

Die Investitionsstrategie zielt im Wesentlichen auf die langfristige Mieterzufriedenheit und ein effektives Vermietungsmanagement ab.

In der Jamestown Prognose führt dies dazu, dass der für 2021 budgetierte Nettomietüberschuss in Höhe von rund $ 3,3 Mio. bis 2032 auf ca. $ 4,9 Mio. gesteigert wird. Die Jamestown 31 Vorzugsstellung bei Verkauf führt dazu, dass ein Verkaufspreis von rund $ 67,9 Mio. ausreichend ist, um die Ausschüttungsziele des Fonds vollständig zu erreichen.

Die Jamestown Prognose basiert auf den abgeschlossenen Mietverträgen und kalkulierten Anschlussvermietungen, geschätzten Ausgaben sowie zahlreichen weiteren Annahmen und Erwartungen.

Wie Jamestown hat auch der Gutachter entsprechende Annahmen getroffen. Das Wertgutachten resultiert in einem geschätzten Barüberschuss vor Kapitaldienst von 2021 bis 2032 von rund $ 42,5 Mio., gegenüber einem Barüberschuss von $ 32,0 Mio. in der Jamestown Prognose, die Differenz basiert auf konservativeren Annahmen bei den Vermietungen.

Gemäß der Jamestown Prognose ergeben sich aus der Immobilieninvestition Optimist Hall Barüberschüsse an den Fonds, die die prognostizierte 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]

Joint Venture Bestimmungen hinsichtlich der Vorzugsstellung von Jamestown 31

Der Vorteil für die Jamestown 31 Anleger aus diesem Joint Venture ist die Vorzugsstellung der Jamestown 31 Eigenkapitalanlage hinsichtlich des jährlichen Barüberschusses als auch des Verkaufserlöses. Jamestown 31 erhält den nach Kapitaldienst verfügbaren jährlichen Barüberschuss vollständig, bis Jamestown 31 $ 2.225.045 erhalten hat (8,5% p.a. bezogen auf $ 26.177.000 Jamestown 31 Eigenkapitalbetrag). Vorteilhaft ist, dass diese Vorzugsausschüttung kumulativ gilt, d.h. sollte in einem Jahr nicht die gesamte Vorzugsausschüttung ausgezahlt werden können, würde zuerst der Restbetrag aus dem Barüberschuss der folgenden Jahre ausgeglichen. Der hiernach verfügbare Barüberschuss steht vollständig, bis zur Deckung von 8,5% p.a. bezogen auf dessen gesamten Eigenkapitalbetrag, dem Joint Venture-Partner zu. Auch diese Ausschüttung ist kumulativ, jedoch nachrangig gegenüber der Jamestown 31 Vorzugsausschüttung. Diese Struktur ermöglicht, dass Jamestown 31 eine Vorzugsausschüttung auch dann erhält, falls die Objektbewirtschaftung in einem Jahr schlechter verläuft als erwartet. Darüber hinausgehende Ausschüttungen werden gemäß der Eigenkapitalanteile zu 70% an Jamestown 31 und zu 30% an den Joint Venture-Partner ausgeschüttet.

Die Vorzugsstellung gilt auch bei Verkauf von Optimist Hall: Von dem nach Abzug der Fremdmittel und der Verkaufsnebenkosten verfügbaren Verkaufserlös steht Jamestown 31 (nach Auszahlung ggf. kumulierter Jamestown 31 Vorzugsausschüttungen) vorrangig 125% bezogen auf die Jamestown 31 Eigenkapitaleinlage zu. Dieser vorrangige Betrag erhöht sich ab dem sechsten Jahrestag des Ankaufs jährlich um 3%-Punkte bezogen auf die Jamestown 31 Eigenkapitaleinlage (Bsp. 128% in Jahr 7, 131% in Jahr 8).

Erst danach werden ggf. kumulierte nachrangige Ausschüttungen bis zum Verkaufszeitpunkt sowie der nachrangige Anspruch aus dem Verkaufserlös von 125% bezogen auf die Eigenkapitaleinlage des Joint Venture-Partners an diesen verteilt. Auch dieser Wert steigt ab dem sechsten Jahrestag des Ankaufs jährlich um 3%-Punkte bezogen auf die Eigenkapitaleinlage des Joint Venture-Partners (Bsp. 128% in Jahr 7, 131% in Jahr 8). Darüber hinaus gehende Verkaufserlöse werden zu 40% an Jamestown 31 und 60% an den Joint Venture-Partner verteilt.

Innerhalb der ersten fünf Jahre des Joint Ventures benötigt ein Objektverkauf die Zustimmung von Jamestown. Nach Ablauf dieser Frist haben beide Partner das Recht, das Objekt gemeinsam zu veräußern bzw. die Anteile am Joint Venture an den jeweils anderen Partner zu verkaufen.

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. Darüber hinaus besteht trotz Vorzugsausschüttung weiterhin ein Vermietungsrisiko, welches zu einer Minderung der Ausschüttungen führen kann. Ferner besteht ein Risiko aus dem Einsatz von Fremdkapital.

Einzigartiges Büro- und Einzelhandelskonzept in einem aufstrebenden Stadtteil

Hinweis zur Pandemie: Aufgrund der Corona-Krise kann es zu zusätzlichen Mietausfällen und längeren Vermietungszeiträumen kommen, als in den Prognosen unterstellt wurde.

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.

[1] 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.

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

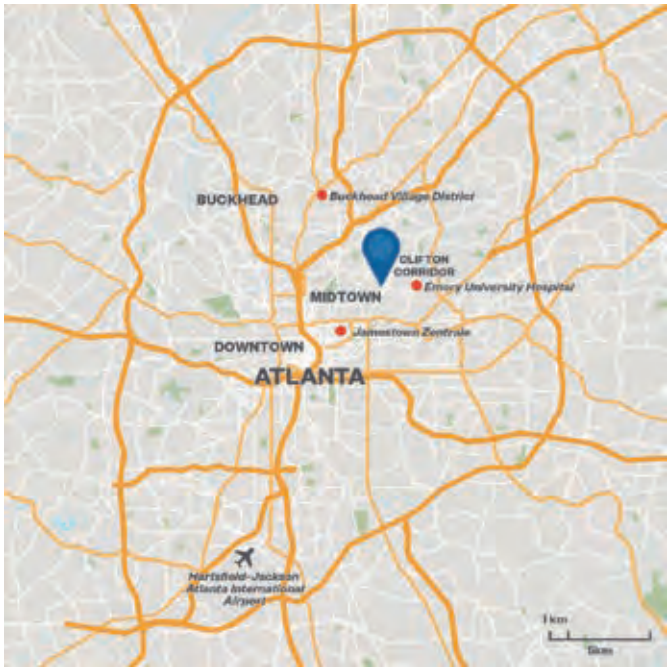
Jamestown 31

Ankaufsmitteilung 5: Mietwohnanlage Rock Springs Court in Atlanta, Georgia

Alle Angaben zum Stand 31. Dezember 2020

Immobilie/Standort

Jamestown 31 hat im Dezember 2020 die Mietwohnanlage Rock Springs Court mit insgesamt 558 Wohneinheiten in Atlanta, Georgia erworben. Das Investitionsobjekt liegt im Stadtteil Morningside, östlich von Midtown Atlanta. Die Nachbarschaft gilt als eine der beliebtesten Wohngegenden im Stadtgebiet und ist geprägt von gehobenen Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einem alten Baumbestand. Zentrale Arbeitsorte mit einem großen Jobangebot, wie z.B. Buckhead oder Clifton Corridor, sind mit dem Auto gut zu erreichen. Entlang der Clifton Road im Stadtteil Emory ist insbesondere der Gesundheitssektor stark vertreten. Die namhafte Emory Universität liegt in unmittelbarer Nähe zum Investitionsobjekt und stellt mit mehreren Universitätskliniken und rund 33.000 Beschäftigten einen der größten Arbeitgeber und einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für den Standort dar. Der Bau von zwei neuen Krankenhäusern mit einem Investitionsvolumen von zusammen $ 2,5 Mrd. verspricht rund 20.000 weitere Arbeitsplätze. Kultur- und Freizeitangebote sowie der Stadtpark Piedmont Park mit dem botanischen Garten befinden sich in der näheren Umgebung.



Standort der Mietwohnanlage Rock Springs Court in Atlanta

Der Großraum Atlanta ist als wirtschaftliches Zentrum des Südostens der USA Hauptstandort zahlreicher weltbekannter 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, umfasst derzeit 5,9 Mio. Einwohner und soll gemäß Prognosen in den kommenden 20 Jahren auf rund 8 Mio. ansteigen.

Investition und Finanzierung/Bewertung

Der Ankauf der Mietwohnanlage Rock Springs Court erfolgte am 22.12.2020. Zur Bewertung vor Ankauf wurden

Objekt	Rock Springs Court
Adresse	550 Rock Springs Court NE, Atlanta, GA
Baujahre	1988/2003/2005
Grundstücksfläche	116.853 qm
Anzahl Wohnungen (Mietfläche gesamt)	558 (54.148 qm)
Vermietungsstand	95%
Anzahl Parkplätze	993

Zu den zahlreichen Gemeinschaftsflächen für Mieter gehören auch mehrere Poolanlagen

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

Eckdaten Investition/Finanzierung - Prognose

Investition	Angaben in Tsd. $
Kaufpreis	145.200
Kaufneben- und Finanzierungskosten	1.317
Ankaufsvergütung Jamestown, L.P.	1.452
Liquiditätsreserve	7.100
Initialkosten des Fonds	3.879
Investitionsvolumen	**158.948**
Finanzierung durch	
Tilgungsfreies Hypothekendarlehen (Abschluss in Q1 2021 geplant)	87.120
Allokiertes Fondseigenkapital	71.828

zwei Wertgutachten bei Newmark und Colliers in Auftrag gegeben. Die Gutachten weisen einen Verkehrswert in Höhe von $ 145,3 Mio. bzw. von $ 145,5 Mio. aus. Damit haben die Schätzgutachter die Angemessenheit des Kaufpreises von $ 145,2 Mio. bestätigt.

Der Abschluss des bei Ankauf noch nicht finalisierten Hypothekendarlehens soll im 1. Quartal 2021 erfolgen. Das vorgesehene Hypothekendarlehen in Höhe von $ 87,1 Mio. wird voraussichtlich eine Laufzeit von sieben Jahren haben und über die gesamte Laufzeit tilgungsfrei sein. Der Zinssatz wird mit 2,50% p.a. kalkuliert. Bis zum Abschluss des Hypothekendarlehens werden diese Mittel durch ein Gesellschafterdarlehen der Komplementärin zwischenfinanziert.

Basierend auf einem Investitionsvolumen von $ 159 Mio. und einem Hypothekendarlehen von $ 87 Mio. ergibt sich ein Fondseigenkapital von $ 72 Mio.

Gepflegte Reihenhäuser umgeben von einem alten Baumbestand

Vermietung/Mieter

Die Mietwohnanlage ist in drei Phasen mit Reihen-, Stadt- und bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern errichtet worden. Die Wohneinheiten verfügen über ein bis drei Schlafzimmer sowie teilweise über einen eigenen Garten und verteilen sich auf 28 Gebäude mit zahlreichen Gemeinschaftsflächen für die Mieter. Hierzu zählen eine Terrasse mit Grill und Sitzgelegenheiten, mehrere Poolanlagen, eine Bocciabahn, ein Konferenzraum, eine Lounge sowie ein Fitnesscenter. Die Mietwohnanlage verfügt über 993 Stellplätze und private Garagen.

Der Vermietungsstand der 558 Wohneinheiten beträgt derzeit rund 95%. Die Fluktuation der Mieter ist geringer als in ähnlichen Teilmärkten, was für eine hohe Mieterzufriedenheit und Standortqualität spricht. Die Wohneinheiten sind mit Flächen von 69 qm bis 165 qm konzipiert. Sie sprechen mit über 30 verschiedenen Grundrissen verschiedene Nutzergruppen an und verfügen teilweise noch nicht über hochwertige Böden und Obermaterialien wie z.B. Parkett oder Granit-Arbeitsflächen in den Küchen.

Investitionsstrategie

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind auch auf dem Wohnungsmarkt in Atlanta zu beobachten. So sind die Wohnungsmieten vor Ankauf 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 mehr als kompensiert werden. Darüber hinaus ergeben sich aus der Möglichkeit, von zuhause aus zu arbeiten, für viele Haushalte geänderte Auswahlkriterien bei der Wohnungssuche. So rücken dezentrale und weniger dicht bebaute Wohnlagen in den Fokus, die wie der Stadtteil Morningside weitläufige Grundstücke und einzelne Wohnungen mit eigenem Garten bieten.

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss - Prognose

Mieter	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. $	
		2021	2032
Einnahmen Gesamt (558 Einheiten)	**54.148**	**10.292**	**15.429**
abzgl. Betriebskosten/Grundsteuer		**4.305**	**6.339**
Nettomietüberschuss		**5.987**	**9.090**

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

Das Investitionsobjekt stellt aus Sicht von Jamestown eine attraktive Kaufgelegenheit in diesem Stadtteil dar, da es kaum Möglichkeiten zum Neubau von ähnlichen Wohnanlagen gibt und Objekte dieser Größenordnung selten angeboten werden. Die Gebäude binden sich architektonisch gut in das gehobene und grüne Stadtbild ein. Mit den verschiedenen Grundrissen und Gebäudetypen spricht das Investitionsobjekt eine Vielzahl von unterschiedlichen Zielgruppen an.

Die Investitionsstrategie für Rock Springs Court sieht im Wesentlichen vor, einen Teil der Wohneinheiten und die Gemeinschaftsflächen über die nächsten Jahre gezielt zu modernisieren und höherwertig auszustatten, um Mietsteigerungen zu generieren. In den nächsten Jahren ist altersbedingt die Modernisierung der Dächer, Fahrstühle und der Klimaanlagen vorgesehen. Außerdem soll die Mietwohnanlage mit einem zeitgemäßen Marketingkonzept inklusive überarbeiteter Website, einer verbesserten Beschilderung sowie zusätzlichen Werbematerialien attraktiver im Wohnungsmarkt positioniert werden. Für alle diese Maßnahmen wurde bei Ankauf eine Liquiditätsreserve von rund $ 7,1 Mio. budgetiert.

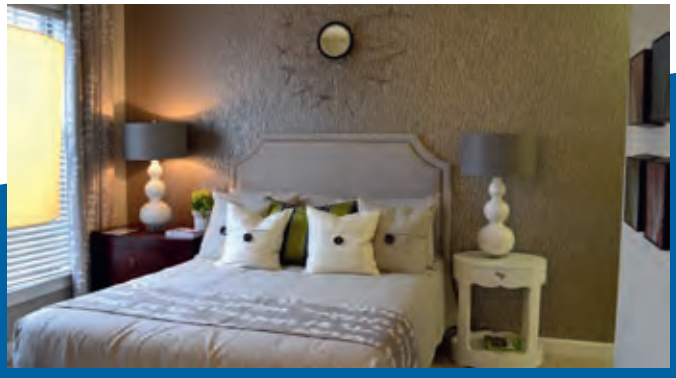
Die beschriebene Strategie führt in der Jamestown Prognose dazu, den für 2021 budgetierten Nettomietüberschuss von $ 6,0 Mio. auf $ 9,1 Mio. bis 2032 zu steigern. Hierbei sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie durch höhere Annahmen zu Leerstand, Mietausfällen und Mieterzugeständnissen für 2021 berücksichtigt. Die Verkaufshypothese unterstellt, das Objekt Ende 2031 zu einem Multiplikator von 20 zu veräußern, sodass sich ein Bruttoverkaufspreis in Höhe von $ 181,8 Mio. ergibt. Nach Rückführung des Hypothekendarlehens und der Verkaufsnebenkosten entfallen gemäß Verkaufshypothese auf die Jamestown 31 Anleger Verkaufsrückflüsse vor Steuern von rund $ 84,6 Mio. bzw. rund 118% des anteiligen Fondseigenkapitals von $ 71,8 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 Colliers entsprechende Annahmen getroffen. Das Wertgutachten von Colliers resultiert in einem geschätzten Barüberschuss vor Schuldendienst von 2021 bis 2031 von insgesamt $ 76,4 Mio. gegenüber $ 68,9 Mio. in der Jamestown Prognose.

Gemäß der Jamestown Prognose ergeben sich aus der Immobilieninvestition Rock Springs Court 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]

Wohneinheiten mit Garten der ersten Bauphase, fertiggestellt im Jahr 1987

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. Darüber hinaus besteht ein Vermietungsrisiko, welches zu einer Minderung der Ausschüttungen führen kann. Ferner besteht ein Risiko aus dem Einsatz von Fremdkapital.



Vielfältiges Angebot für Mieter in einer der beliebtesten Wohngegenden

Hinweis zur Pandemie: Aufgrund der Corona-Pandemie kann es zu zusätzlichen Mietausfällen und längeren Vermietungszeiträumen kommen, als in den Prognosen unterstellt wurde.

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, die Aktualisierung vom 31.12.2020 sowie die dazugehörigen wesentlichen Anlegerinformationen in der aktuellen Fassung, 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.

[1] 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.

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

Jamestown 31

Ankaufsmitteilung 6: Innovation and Design Building in Boston, Massachusetts

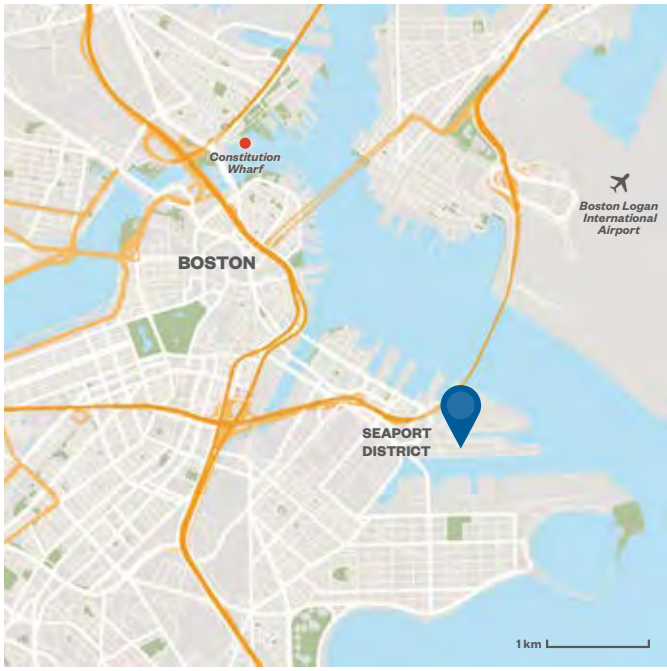
Alle Angaben zum Stand 31. Dezember 2020

Im Rahmen eines Joint Ventures hat Jamestown 31 einen Anteil von rund 25% an der Objektgesellschaft erworben, der die gemischt genutzte Immobilie Innovation and Design Building („IDB") im Seaport District in Boston, Massachusetts gehört. Der Joint Venture-Partner ist eine US-amerikanische Immobiliengesellschaft mit einem Anteil von 50% und die verbleibenden rund 25% hält vorerst ein mit Jamestown verbundenes Unternehmen als bisheriger alleiniger Eigentümer der Immobilie.

Immobilie/Standort

Bei dem Investitionsobjekt handelt es sich um einen der größten Gebäudekomplexe in Boston, welcher sich über eine Länge von über 400 m erstreckt und 1918 vom US-Verteidigungsministerium als Militärlagerhaus errichtet wurde. Die Gesamtmietfläche der fünf verbundenen Gebäude beträgt 125.737 qm auf acht Stockwerken. Die Ausblicke von den Längsseiten der Gebäude richten sich auf der einen Seite auf den Anleger für Kreuzfahrtschiffe und andererseits auf ein Trockendock. Die Flächen bieten mit vier Meter hohen Decken, großen Fenstern, variablen Grundrissen, hoher Traglast der Gebäudedecken und mehreren Lastenaufzügen eine hohe Eignung sowohl für Büros als auch für Labore zur Forschung und Entwicklung. Zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität wurde entlang der Straßenseite des Objekts die frühere Verladerampe in einen Fußgängerbereich mit Essens- und Sitzgelegenheiten umgewandelt.

Das Investitionsobjekt IDB liegt im Hafenviertel Seaport District in Boston, welches sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelte. Vor allem innovative Technologieunternehmen zog es in den Stadtteil, in dem auch die Messe- und Veranstaltungshallen der Boston Convention and Exhibition liegen. Durch den verstärkten Zuzug von Biotechnologieunternehmen bildet sich im Hafen von Boston ein Innovations-Hub und naturwissenschaftliches Zentrum heraus. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist



Standort des Innovation and Design Buildings in Boston

Nordwestseite des ehemaligen Militärlagerhauses mit einer Länge von über 400 m

Objekt	Innovation and Design Building
Adresse	17, 19, 21, 23, 25 Drydock Avenue, Boston, MA
Baujahr (letzte Modernisierung)	1918 (2014-2017)
Grundstücksfläche (Erbpacht)	40.864 qm
Vermietungsstand Vermietungsfläche	78% 125.737 qm (64% Büro, 25% Ausstellungsflächen, 6% Labor, 5% Einzelhandel)
Anzahl Parkplätze	517

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

durch die fußläufige Erreichbarkeit von Straßenbahn- und Bushaltestellen gegeben. Der Flughafen ist in ca. 15 Minuten erreichbar.

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. Boston gilt als eines der weltweit führenden Wissenschaftszentren mit den berühmten Universitäten Harvard und MIT (Massachusetts Institute of Technology). Derzeit sind rund 340.000 Studenten bei den über 100 Universitäten in der Region eingeschrieben. 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.

Investition und Finanzierung/Bewertung

Ein mit Jamestown verbundenes Unternehmen hat das Investitionsobjekt in 2013 zu einem Kaufpreis von rund $ 120 Mio. erworben. Bei Ankauf galt IDB mit niedrigen Mieten, einem Vermietungsstand von 40% und einem hohen Renovierungsbedarf als opportunistischer Erwerb. Seitdem wurden rund $ 280 Mio. (ca. $ 2.230 pro qm) in die Generalsanierung und Vermietung des Objektes investiert. Hierzu gehören u.a. die Erneuerung der Fassade, über 1.000 neue Fenster und die Modernisierung der gesamten Infrastruktur des Gebäudes (u.a. Leitungen, Klimaanlage, Aufzüge und Dächer). Weitere umfassende Maßnahmen waren notwendig, um z.B. die Mietflächen zu renovieren und den Außenbereich entlang der Gebäude aufzuwerten. Hierdurch konnte das historische Gebäude zu einem gemischt genutzten Gebäudekomplex weiterentwickelt werden, der auf großes Mieterinteresse gestoßen ist.

Nach Einschätzung von Jamestown verzeichnet der Teilmarkt seit ca. zwei Jahren eine stark steigende Nachfrage nach höherwertigen Laborflächen im Bereich der Biotechnologie. Diese erzielen deutlich höhere Mieten als Büro- und

Variable Grundrisse und hohe Decken bieten Raum für Forschung und Entwicklung

Die Investitionsstrategie sieht eine Ausweitung der Laborflächen für Biotechnologieunternehmen im Objekt vor

Einzelhandelsflächen. Aufgrund der flexiblen Grundrissgestaltung und kurzfristig verfügbarer, in einem Gebäudeteil konzentrierter Flächen von ca. 25.200 qm bietet das Investitionsobjekt die Möglichkeit, diese zu Laborflächen auszubauen und hochpreisig zu vermieten. Laborflächen für die Biotechnologie unterliegen hohen Anforderungen, so dass eine solche Flächenumwandlung kostenintensiv ist. Hierfür sind rund $ 95 Mio. budgetiert, deren Finanzierung durch die neu geschaffene Joint Venture-Struktur erleichtert wird.

Das renommierte Immobilienberatungsunternehmen Newmark Knight Frank wurde im Herbst 2020 mit dem Objektverkauf über ein öffentliches Bieterverfahren beauftragt. Insgesamt haben rund 40 Interessenten das Kaufangebot geprüft. In der dritten Runde des Bieterverfahrens wurde der US-amerikanischen Immobiliengesellschaft Related der Zuschlag zu einem Kaufpreis von $ 710 Mio. für das Gesamtobjekt erteilt. Zwei weitere Bieter lagen nur unwesentlich darunter. Der Zuschlag an Related erfolgte insbesondere aufgrund deren Bereitschaft, statt des Gesamtobjektes einen Anteil von 50% zu erwerben, so dass Jamestown 31 auf gleicher Kaufpreisbasis Anteile von rund 25% erwerben konnte. Von den weiteren 25% verbleiben voraussichtlich rund 5% bis 10% dauerhaft bei dem mit Jamestown verbundenen Unternehmen und der Rest wird von Jamestown bei institutionellen Investoren Anfang 2021 platziert. Der öffentliche Bieterprozess hat sichergestellt, dass der Kaufpreis von $ 710 Mio. marktgerecht auf Basis der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen der Interessenten ermittelt wurde. Auch der Gutachter CBRE hat mit einem Verkehrswert von $ 717 Mio. den Kaufpreis als marktgerecht bestätigt.

Basierend auf dem Kaufpreis in Höhe von $ 710 Mio. für das Objekt zuzüglich der Nebenkosten von zusammen $ 6 Mio. und dem Investitionsbedarf von $ 95 Mio. ergibt sich eine Gesamtinvestition von $ 811 Mio. Diese soll durch ein neues Hypothekendarlehen von $ 443 Mio. und Eigenkapital des Joint Ventures von $ 368 Mio. (100%) finanziert werden. Das

Warnhinweis: Es bestehen immobilienspezifische Risiken, unter anderem ein Anschlussvermietungsrisiko nach Auslaufen von Mietverträgen sowie das Risiko einer negativen Standortentwicklung. Darüber hinaus besteht ein Vermietungsrisiko, welches zu einer Minderung der Ausschüttungen führen kann. Die Corona-Pandemie kann Auswirkungen auf die Umsetzung der Investitionsstrategie haben.

von Jamestown 31 für den Erwerb vorgesehene Eigenkapital beträgt $ 93,5 Mio. und entspricht somit einer Beteiligungshöhe von rund 25%.

Vor Ankauf durch Jamestown 31 wurden zwei unabhängige Wirtschaftsprüfer mit der Bewertung des auf den Fonds entfallenden Anteils beauftragt, welche einen Anteilswert in Höhe von jeweils $ 93,5 Mio. ausweisen und somit die Angemessenheit des Kaufpreises in Höhe von $ 93,5 Mio. bestätigen.

Der Abschluss des bei Ankauf noch nicht finalisierten neuen Hypothekendarlehens soll im 1. Quartal 2021 erfolgen. Jamestown strebt eine Fremdfinanzierung in Höhe von 50% bis 60% der Gesamtinvestition an, d.h. von rund $ 400 Mio. bis $ 480 Mio. In der Prognose wurde ein Hypothekendarlehen in Höhe von $ 443 Mio. (55%) mit einem Zinssatz von 4% tilgungsfrei und einer Laufzeit von elf Jahren unterstellt. In Abhängigkeit von der finalen Höhe der Fremdmittel kann die Jamestown 31 Beteiligungshöhe von $ 93,5 Mio. auch um 3% höher oder niedriger liegen als die genannten 25%.

Das Joint Venture übernimmt bei Ankauf das bestehende Hypothekendarlehen von $ 200 Mio. Bis zum Abschluss der neuen Finanzierung stellt ein mit Jamestown verbundenes Unternehmen als Verkäufer dem Joint Venture ein Verkäuferdarlehen in Höhe von $ 155 Mio. zur Verfügung. Beide Darlehen sollen mit Abschluss des neuen Hypothekendarlehens komplett zurückgeführt werden.

Eckdaten Investition/Finanzierung - Prognose

Investition	**Angaben in Tsd. $**
Kaufpreis	710.000
Kaufneben- und Finanzierungskosten	6.064
Investitionsbedarf	95.169
Gesamtinvestitionsvolumen	811.233
Finanzierung durch	
a) Tilgungsfreies Hypothekendarlehen (Abschluss 1. Q. 2021 geplant)	442.843
Zinssatz p.a.	4,0%
Laufzeit	12/2031
b) Eigenkapital (100%)	368.390
davon Jamestown 31	
Eigenkapitalanteil	93.500
Liquiditätsreserve	18.986
Ankaufsvergütung Jamestown, L.P.	1.201
Anteilige Initialkosten des Fonds	6.490
Allokiertes Fondseigenkapital	120.177

In 2017 verlegte Reebok seine Firmenzentrale in das Innovation and Design Building

Zum Zeitpunkt des Ankaufs am 30.12.2020 verfügte Jamestown 31 nicht über das notwendige Fondseigenkapital, so dass der Erwerb zunächst über ein Darlehen der Jamestown, L.P. zwischenfinanziert wurde. Diese Zwischenfinanzierung wird während der Platzierungsphase des Fonds mit den von Anlegern eingezahlten Eigenkapitaleinlagen sukzessive zurückgeführt. Der Zinssatz für die Zwischenfinanzierung 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. Sollte wider Erwarten das für dieses Objekt vorgesehene Eigenkapital nicht vollständig von Anlegern gezeichnet werden, hat Jamestown 31 die Option, die Zwischenfinanzierung durch die Rückübertragung von Anteilen an IDB in Höhe von bis zu $ 93,5 Mio. – zu gleichen Konditionen wie beim Erwerb – an die Jamestown, L.P. zurückzuführen.

Vermietung/Mieter

IDB ist derzeit zu 78% an über 80 Mieter unter anderem aus den Branchen Sport- und Freizeitbekleidung, Biotechnologie, Softwareentwicklung sowie Architektur und Design vermietet.

Der traditionsreiche Sportartikelhersteller Reebok gehört seit 2006 als Tochtergesellschaft zur Adidas AG, welche die Mietvertragsverpflichtungen mit Garantien abgesichert hat. Die Mietfläche des Sportartikelherstellers beinhaltet nicht nur Büroräumlichkeiten der Firmenzentrale, sondern auch einen Reebok Flagship Store. Der Mieter Ginkgo Bioworks ist eines der weltweit größten privaten Biotechnologieunternehmen und verfügt über vollständig konfigurierbare Flächen, welche den hohen Laboranforderungen an Belüftungs- sowie Elektro- und Rohrleitungssystemen gerecht werden. Autodesk entwickelt Software u.a. für die Fertigung mit 3D-Druckern, Architektur, Bauwesen und Unterhaltungsbranche. Weitere größere Mieter sind das Architekturbüro Elkus Manfredi, Boston Beer Co. als Brauerei hinter der Biermarke „Samuel Adams“, die Produzenten der Kochshow America's Test Kitchen sowie Continuum

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. Darüber hinaus besteht ein Vermietungsrisiko, welches zu einer Minderung der Ausschüttungen führen kann. Ferner besteht ein Risiko aus dem Einsatz von Fremdkapital.

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss – Prognose*

Mieter	Mietvertragslaufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. $ 2021	2032
1. Reebok	02/2030	18.766	9.388	13.390
2. Ginkgo Bioworks	10/2031	11.369	4.130	13.362
3. Autodesk	04/2026	10.019	5.023	6.460
4. Elkus Manfredi Architects	07/2026	5.061	2.011	3.747
5. Boston Beer	02/2031	5.031	2.928	3.525
6. America's Test Kitchen	11/2029	4.962	2.651	3.544
7. Continuum Innovation	03/2029	4.961	2.464	3.568
Übrige Mieter (insg. 79)**	Diverse	65.568	23.837	67.725
Einnahmen Gesamt		**125.737**	**52.432**	**115.321**
abzgl. Betriebskosten/ Grundsteuer			**26.144**	**48.695**
Nettomietüberschuss			**26.288**	**66.626**

* Gesamtobjekt
** Die Umwandlung bestehender Flächen zu Laborflächen ist in der Prognose berücksichtigt und wirkt sich in höheren zukünftigen Mieteinnahmen aus

Innovation als Beratungsunternehmen im Design- und Technologiebereich. Damit entfallen auf die sieben größten Mieter rund 48% der Mietfläche.

Der Gebäudekomplex wurde auf zwei Erbbaurechtsgrundstücken, die sich im Eigentum einer städtischen Behörde befinden, errichtet. Der Erbbaurechtszins beträgt in 2021 insgesamt $ 4,2 Mio. p.a. und steigt gemäß der Prognose bis Ende 2031 auf ca. $ 7,4 Mio. p.a. an. Bei Wiederverkauf partizipieren die Erbbaurechtsgeber mit 2% bis 3% an den Verkaufserlösen. Der Erbbaurechtsvertrag läuft bis zum Jahr 2081 und sieht dann den Heimfall vor, falls der Vertrag nicht verlängert wird.

Investitionsstrategie

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie waren 2020 aufgrund des geringen Anteils an Einzelhandel und Gastronomie im Investitionsobjekt gering. In 2020 wurden mehrere Mieter mit Mietnachlässen von insgesamt $ 276.000 und Mietstundungen von insgesamt $ 1,2 Mio. unterstützt. Dies entspricht in Summe weniger als 3% der Jahresmieteinnahmen des Investitionsobjektes. Gemäß den vertraglich festgehaltenen Rückzahlungsplänen sind in 2021 noch $ 560.000 an gestundeten Mieten ausstehend. Bisher gab es keine Insolvenzen.

Gesamtobjekt umgeben von Trockendocks und der Anlegestelle für Kreuzfahrtschiffe in Boston

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. Darüber hinaus besteht ein Vermietungsrisiko, welches zu einer Minderung der Ausschüttungen führen kann. Die Corona-Pandemie kann Auswirkungen auf die Umsetzung der Investitionsstrategie haben.

Über 1.000 Fenster wurden im Zuge von Modernisierungsarbeiten ausgetauscht

Grundlage für die Investitionsentscheidung waren die Lage des Investitionsobjektes im Seaport District, die Flexibilität des Objektes zur Repositionierung als Innovations- und Technologiezentrum sowie die gestiegene Nachfrage nach Laborflächen durch den Biotechnologiesektor in diesem Teilmarkt.

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. Derzeit sind 6% der Gesamtfläche als Laborfläche vermietet, in den nächsten zwei Jahren sollen zusätzlich 25.200 qm (rund 20%) als Laborfläche für Biotechnologieunternehmen umgewandelt und vermietet werden. Die aktuellen Marktmieten für Laborflächen betragen nach Einschätzung von Jamestown bis zum Doppelten der Miete für Büroflächen. Für die Ausweitung der Laborflächen im Objekt ist ein Investitionsbedarf des Joint Ventures von rund $ 95 Mio. bis 2023 vorgesehen.

Die beschriebene Strategie führt in der Jamestown Prognose dazu, den für 2021 budgetierten Nettomietüberschuss von rund $ 26,3 Mio. auf $ 66,6 Mio. bis 2032 zu steigern.

Die Verkaufshypothese unterstellt, das Objekt Ende 2031 zu einem Multiplikator von 16,67 zu veräußern, so dass sich ein Bruttoverkaufspreis in Höhe von $ 1,1 Mrd. ergibt. Nach anteiliger Fremdmittelrückführung und Verkaufsnebenkosten entfallen gemäß Verkaufshypothese auf die Jamestown 31 Anleger Verkaufsrückflüsse vor Steuern von rund $ 140,6 Mio. bzw. rund 117% des anteiligen Fondseigenkapitals von $ 120,2 Mio. Je nach Investitionsverlauf kann sich auch ein erheblich geringerer oder höherer Wert ergeben.

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 2021 bis 2031 von insgesamt $ 380,3 Mio. gegenüber $ 354,4 Mio. in der Jamestown Prognose.

Gemäß der Jamestown Prognose ergeben sich aus der Immobilieninvestition IDB Barüberschüsse an den Fonds, die die prognostizierte 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]

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. Darüber hinaus besteht ein Vermietungsrisiko, welches zu einer Minderung der Ausschüttungen führen kann. Die Corona-Pandemie kann Auswirkungen auf die Umsetzung der Investitionsstrategie haben.

Zwischen dem Investitionsobjekt IDB und Boston Downtown erstreckt sich das aufstrebende Hafenviertel Seaport District

Hinweis zur Pandemie: Aufgrund der Corona-Pandemie kann es zu zusätzlichen Mietausfällen und längeren Vermietungszeiträumen kommen, als in den Prognosen unterstellt wurde.

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, die Aktualisierung vom 31.12.2020 sowie die dazugehörigen wesentlichen Anlegerinformationen in der aktuellen Fassung, 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.

[1] 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.

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

Jamestown US-Immobilien GmbH · Kapitalverwaltungsgesellschaft · Köln HRB 21384
T +49 221 3098-0 · F +49 221 3098-100 · www.jamestown.de · info@jamestown.de
Geschäftsführer: Christoph Kahl, Jochen Stockdreher, Fabian Spindler · Aufsichtsratsvorsitzender: Claus-Jürgen Cohausz

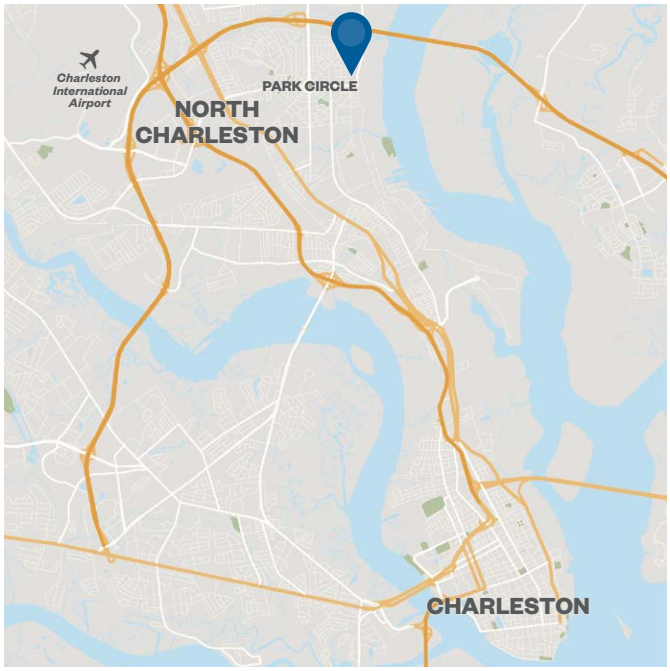
Werbung

Jamestown 31

Ankaufsmitteilung 7:
Bürokomplex Garco Mill in North Charleston, South Carolina

Alle Angaben zum Stand 04. März 2021

Im Rahmen eines Joint Ventures hat Jamestown 31 eine Beteiligung von 75% mit Vorzugsstellung an dem Bürokomplex Garco Mill in North Charleston, South Carolina erworben. Die verbleibenden 25% der Gesellschaftsanteile gehören den bisherigen Eigentümern und Joint Venture-Partnern.



Standort des Bürokomplexes Garco Mill in North Charleston

Immobilie/Standort

Bei dem Investitionsobjekt handelt es sich um einen Bürokomplex, bestehend aus einem 1915 errichteten Fabrikgebäude und zwei im Jahr 2020 fertiggestellten Bürogebäuden mit insgesamt 21.879 qm Mietfläche. Das historische Fabrikgebäude wurde 2020 umfangreich saniert und zu einer modernen Büroimmobilie umgebaut. Rund 4% bzw. 952 qm der Mietfläche sind für zwei Restaurants und Einzelhandel vorgesehen. Die drei Immobilien liegen zwischen dem Geschäftszentrum North Charlestons und den Hafenanlagen am Cooper River im Teilmarkt Park Circle, welcher sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelte. Der im 19. Jahrhundert als Gartenstadt angelegte Stadtteil ist ein beliebter Ort zum Wohnen mit einem vielfältigen gastronomischen und kulturellen Angebot.

North Charleston ist eine eigenständige Stadt in der bevölkerungsreichen Metropolregion Charleston im Bundesstaat South Carolina. In der Metropolregion leben ca. 800.000 Einwohner. In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerungszahl mit über 20% deutlich stärker gestiegen als im Bundesstaat (11%) oder den USA (6%). Im gleichen Zeitraum entstanden 26% zusätzliche Arbeitsplätze. North Charleston profitiert von einer hohen Lebensqualität sowie einer Vielzahl sehr guter Bildungseinrichtungen und der Standort bietet gute berufliche Perspektiven. Die Stadt zählt zu einem von weltweit drei Produktionsstandorten des Flugzeugbauers Boeing. Darüber hinaus unterhalten einige namhafte internationale Unternehmen wie z.B. Daimler, Verizon Wireless oder Robert Bosch Produktions- und Bürostandorte in der Stadt. Insbesondere für das produzierende Gewerbe stellt die Nähe zum Hafen einen Standortvorteil dar.

Objekt	Garco Mill
Adresse	4900-4922 O´Hear Avenue, North Charleston, SC
Baujahr (Renovierung)	1915 (2020), 2020
Grundstücksfläche (qm)	42.654
Mietfläche (qm)	21.879
Vermietungsstand	76%
Anzahl Parkplätze	834

Größter Mieter mit ca 37% der Mietfläche ist der Chemieproduzent Ingevity

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

Investition und Finanzierung/Bewertung

Basierend auf dem vereinbarten Kaufpreis von $ 78,0 Mio. für das Objekt ergibt sich unter Berücksichtigung von Finanzierungskosten und Liquiditätsreserve für Vermietungskosten ein Investitionsvolumen von $ 81,9 Mio., finanziert durch ein Hypothekendarlehen von $ 45,0 Mio. und Eigenkapital auf der Joint Venture-Ebene von $ 36,9 Mio. (100%). Die von Jamestown 31 für den Erwerb der Beteiligung eingebrachte Eigenkapitaleinlage von $ 27,7 Mio. (75%) ist gegenüber dem Joint Venture-Partner (25%) mit einer Vorzugsstellung hinsichtlich des jährlichen Barüberschusses und des späteren Verkaufserlöses ausgestattet. Das Hypothekendarlehen hat eine Laufzeit von fünf Jahren und ist für die ersten 36 Monate tilgungsfrei, der Zinssatz beträgt 3,25% p.a. Für die Anschlussfinanzierung wurde ein Zinssatz von 4,25% p.a. angenommen.

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.

Eckdaten Investition/Finanzierung

Investition	Angaben in Tsd. $
Kaufpreis	78.000
Finanzierungskosten	318
Liquiditätsreserve für Vermietungskosten	3.557
Investitionsvolumen	81.875
Finanzierung durch	
a) Tilgungsfreies Hypothekendarlehen für die ersten 36 Monate	45.000
Zinssatz p.a.	3,25%
Laufzeit	03/2026
b) Eigenkapital (100%)	36.875
davon Jamestown 31	
Eigenkapitalanteil in %	75%
Eigenkapitalanteil	27.656
Jamestown 31 Kaufpreis	27.656
Kaufnebenkosten	415
Ankaufsvergütung Jamestown, L.P.	585
Anteilige Initialkosten des Fonds	1.636
Fondseigenkapital	30.292

Deckenhohe Fenster durchfluten die Gemeinschaftsflächen mit Tageslicht

Vermietung/Mieter

Der Bürokomplex ist derzeit zu 76% an zehn Büromieter vermietet, die restlichen 24% sollen prognosegemäß bis Mitte 2022 nahezu vermietet werden. Der größte Mieter ist der börsennotierte Chemiehersteller Ingevity, der rund 37% der Mietfläche (8.206 qm) für die nächsten fünfzehn Jahre belegt. Der Konzern 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. Der zweitgrößte Mieter Venture X ist ein Coworking Anbieter und belegt rund 14% der Mietfläche (3.038 qm). Weitere 10% der Mietfläche (2.141 qm) sind langfristig zwischen zehn und fünfzehn Jahren an Unternehmen aus unterschiedlichen Bereichen vermietet. Insgesamt liegt die durchschnittliche Mietrestlaufzeit bei 12,5 Jahren.

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss – Prognose*

Mieter	Mietvertrags-laufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. $ 2022**	2032
1. Ingevity	06/2035	8.206	3.182	4.011
2. Venture X	09/2032	3.038	1.004	985
3. Chamber of Commerce	02/2036	1.125	364	510
6. Sonstige (aktuell 7 Mieter)	Diverse	9.510	2.505	3.635
Einnahmen Gesamt		**21.879**	**7.055**	**9.141**
abzgl. Betriebskosten/ Grundsteuer			**3.046**	**3.767**
Nettomietüberschuss			**4.009**	**5.372**

* Gesamtobjekt
** Erstes volles Kalenderjahr nach Ankauf

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Ferner besteht ein Risiko aus dem Einsatz von Fremdkapital.

Investitionsstrategie

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. Ein weiterer Grund ist die Vorzugsstellung, die Jamestown 31 hinsichtlich der Barüberschüsse aus der laufenden Bewirtschaftung und dem Nettoerlös aus einem späteren Verkauf gegenüber den Joint Venture-Partnern einnimmt (siehe Kasten unten).

Die Investitionsstrategie zielt im Wesentlichen auf die langfristige Mieterzufriedenheit und ein effektives Vermietungsmanagement ab.

In der Jamestown Prognose führt dies dazu, dass der für 2022 budgetierte Nettomietüberschuss in Höhe von rund $ 4,0 Mio. bis 2032 auf ca. $ 5,4 Mio. gesteigert wird. Die Jamestown 31 Vorzugsstellung bei Verkauf führt dazu, dass ein Verkaufspreis von rund $ 79,8 Mio. ausreichend ist, um die Ausschüttungsziele des Fonds vollständig zu erreichen. Die Jamestown Prognose basiert auf den abgeschlossenen Mietverträgen und kalkulierten Anschlussvermietungen, geschätzten Ausgaben sowie zahlreichen weiteren Annahmen und Erwartungen.

Wie Jamestown hat auch der Gutachter entsprechende Annahmen getroffen. Das Wertgutachten resultiert in einem geschätzten Barüberschuss vor Kapitaldienst von 2022 bis 2031 von rund $ 46,1 Mio., gegenüber einem Barüberschuss von $ 44,6 Mio. in der Jamestown Prognose.

Gemäß der Jamestown Prognose ergeben sich aus der Immobilieninvestition Garco Mill Barüberschüsse an den Fonds, die die prognostizierte 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]

Joint Venture Bestimmungen hinsichtlich der Vorzugsstellung von Jamestown 31

Der Vorteil für die Jamestown 31 Anleger aus diesem Joint Venture ist die Vorzugsstellung der Jamestown 31 Eigenkapitalanlage hinsichtlich des jährlichen Barüberschusses als auch des Verkaufserlöses. Jamestown 31 erhält den nach Kapitaldienst verfügbaren jährlichen Barüberschuss vollständig, bis Jamestown 31 $ 2.212.489 erhalten hat (8,0% p.a. bezogen auf $ 27.656.117 Jamestown 31 Eigenkapitalbetrag). Vorteilhaft ist auch, dass diese Vorzugsausschüttung kumulativ gilt, d.h. sollte in einem Jahr nicht die gesamte Vorzugsausschüttung ausgezahlt werden können, würde zuerst der Restbetrag aus dem Barüberschuss der folgenden Jahre ausgeglichen. Der hiernach verfügbare Barüberschuss steht vollständig, bis zur Deckung von 8,0 % p.a. bezogen auf dessen gesamten Eigenkapitalbetrag, dem Joint Venture-Partner zu. Auch diese Ausschüttung ist kumulativ, jedoch nachrangig gegenüber der Jamestown 31 Vorzugsausschüttung. Diese Struktur ermöglicht, dass Jamestown 31 eine Vorzugsausschüttung auch dann erhält, falls die Objektbewirtschaftung in einem Jahr schlechter verläuft als erwartet. Darüber hinausgehende Ausschüttungen werden gemäß der Eigenkapitalanteile zu 75% an Jamestown 31 und zu 25% an den Joint Venture-Partner ausgeschüttet.

Die Vorzugsstellung gilt auch bei Verkauf von Garco Mill: Von dem nach Abzug der Fremdmittel und der Verkaufsnebenkosten verfügbaren Verkaufserlös steht Jamestown 31 (nach Auszahlung ggf. kumulierter Jamestown 31 Vorzugsausschüttungen) vorrangig $ 34,6 Mio. bzw. 125% bezogen auf die Jamestown 31 Eigenkapitaleinlage zu. Dieser vorrangige Betrag erhöht sich ab dem sechsten Jahrestag des Ankaufs jährlich um 3%-Punkte bezogen auf die Jamestown 31 Eigenkapitaleinlage (Bsp. 128% in Jahr 7, 131% in Jahr 8).

Erst danach werden ggf. kumulierte nachrangige Ausschüttungen bis zum Verkaufszeitpunkt sowie der nachrangige Anspruch aus dem Verkaufserlös von 125% bezogen auf die Eigenkapitaleinlage des Joint Venture-Partner an diesen verteilt. Auch dieser Wert steigt ab dem sechsten Jahrestag des Ankaufs jährlich um 3%-Punkte bezogen auf die Eigenkapitaleinlage des Joint Venture-Partner (Bsp. 128% in Jahr 7, 131% in Jahr 8). Darüber hinaus gehende Verkaufserlöse werden zu 50% an Jamestown 31 und 50% an den Joint Venture-Partner verteilt.

Innerhalb der ersten fünf Jahre des Joint Ventures benötigt ein Objektverkauf die Zustimmung von Jamestown. Nach Ablauf dieser Frist haben beide Partner das Recht, das Objekt gemeinsam zu veräußern bzw. die Anteile am Joint Venture an den jeweils anderen Partner zu verkaufen.

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. Darüber hinaus besteht trotz Vorzugsausschüttung weiterhin ein Vermietungsrisiko, welches zu einer Minderung der Ausschüttung führen kann. Die Corona-Pandemie kann Auswirkungen auf die Umsetzung der Investitionsstrategie haben.

Das historische Fabrikgebäude stellt ein für die Region einzigartiges Investitionsobjekt dar

Hinweis zur Pandemie: Aufgrund der Corona-Pandemie kann es zu zusätzlichen Mietausfällen und längeren Vermietungszeiträumen kommen, als in den Prognosen unterstellt wurde.

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 und die dazugehörigen wesentlichen Anlegerinformationen in der jeweils aktuellen Fassung, 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.

[1]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.

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