

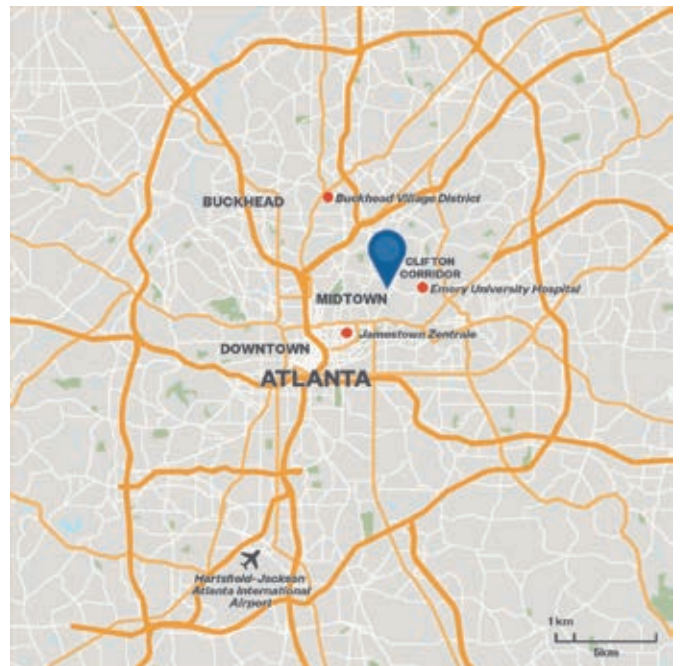
Ankaufsmitteilung 5: Mietwohnanlage Rock Springs Court in Atlanta, Georgia

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.

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,



Standort der Mietwohnanlage Rock Springs Court in Atlanta

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



Zu den zahlreichen Gemeinschaftsflächen für Mieter gehören auch mehrere Poolanlagen

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

Eckdaten Investition/Finanzierung - Prognose

Investition	Angaben in Tsd. \$
Kaufpreis	145.200
Kaufneben- und Finanzierungskosten	1.317
Ankaufvergütung 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

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 Klimaanlage 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.

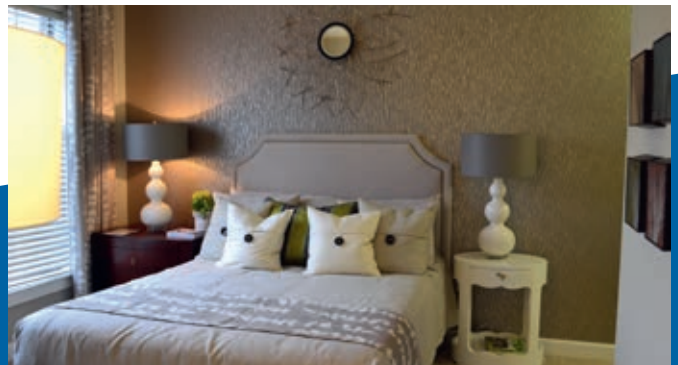
Die Jamestown Prognose basiert auf den abgeschlossenen Mietverträgen, geschätzten Ausgaben sowie zahlreichen Annahmen und Erwartungen. Wie Jamestown hat auch der Gutachter Colliers entsprechende Annahmen getroffen. Das Wertgutachten von Colliers resultiert in einem geschätzten Barüberschuss vor Schuldendienst 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 immobilien-spezifische 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 Wohngebieten

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. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Informationen über zugängliche Instrumente kollektiver Rechtsdurchsetzung ist in deutscher Sprache im Verkaufsprospekt auf den Seiten 23 f. und 29 ff. im Kapitel „Rechtliche Hinweise“ enthalten und unter https://www.jamestown.de/media/downloads/jamestown-31/verkaufsunterlagen/jt31_prospekt_mit-aktualisierung-1-3.pdf abrufbar. Die Jamestown US-Immobilien GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. 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.