



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

Köln

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Inhaltsverzeichnis

- 1 Jahresabschluss
- 1.1 Bilanz zum 31. Dezember 2019 nach § 21 KARBV
- 1.2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 nach § 22 KARBV
- 1.3 Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 nach § 25 KARBV
- 2 Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 nach § 23 KARBV
- 3 Bilanzzeit für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 nach § 23 KARBV
- 4 Wiedergabe des Vermerks des Abschlussprüfers

1.1 Bilanz zum 31.12.2019 nach § 21 KARBV

AKTIVA

	EUR	EUR
	31.12.2019	31.12.2018
1. Anschaffungsnebenkosten	3.887.611,71	0,00
2. Beteiligungen	177.480.806,48	0,00
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		



	EUR	EUR
	31.12.2019	31.12.2018
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	4.934.410,89	0,00
b) Kurzfristig liquide Anlagen	891.619,57	0,00
4. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	130.539,88	0,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	60.415.857,98	1.746,72
c) Andere Forderungen	0,00	0,00
	247.740.846,51	1.746,72

PASSIVA

	EUR	EUR
	31.12.2019	31.12.2018
1. Rückstellungen	93.409,29	0,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Gegenüber Gesellschaftern	39.872,70	0,00
b) Andere Verbindlichkeiten	131.122.634,20	158,98
3. Eigenkapital		
a) Gezeichnetes Kapital	126.100.300,02	1.746,72
b) Kapitalrücklage	0,00	0,00
c) Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus Neubewertung	-2.025.046,51	0,00
d) Gewinnvortrag / Verlustvortrag	-158,98	0,00
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-7.590.164,21	-158,98
	247.740.846,51	1.746,72

1.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

	EUR	EUR
	31.12.2019	31.12.2018
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	798.911,65	0,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	27.497,43	0,00



	EUR	EUR
	31.12.2019	31.12.2018
	826.409,08	0,00
Summe der Erträge		
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	- 523.223,05	0,00
b) Verwaltungsvergütung	-58.061,63	0,00
c) Verwahrstellenvergütung	-11.708,49	0,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-70.189,91	0,00
e) Sonstige Aufwendungen	-7.753.390,21	-158,98
Summe der Aufwendungen	-8.416.573,29	-158,98
3. Ordentlicher Nettoertrag	-7.590.164,21	-158,98
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-7.590.164,21	-158,98
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	- 1.958.924,13	0,00
c) Abschreibungen	66.122,38	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-2.025.046,51	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	- 9.615.210,72	-158,98

1.3 Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft, die den Vorschriften der § 149 ff. KAGB unterliegt. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 wurde nach den Vorschriften des § 158 KAGB i.V.m. den § 101, 135 KAGB, der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie den Regelungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Die Bilanz ist gemäß § 21 Abs. 4 KARBV und die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach § 22 Abs. 3 KARBV aufgestellt.

Die Aufstellung des Anhangs erfolgt unter Beachtung des § 25 KARBV. Aufgrund der Vorschriften des KAGB erstellt die Gesellschaft einen Lagebericht nach § 289 HGB mit den besonderen Angaben nach § 23 Abs. 3 und 4 KARBV.

B. REGISTERINFORMATIONEN

Sitz der Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG ist Köln. Die Gesellschaft ist unter der Nummer HRA 33663 im Register des Amtsgerichts Köln eingetragen.

C. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZEN

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unter Berücksichtigung des KAGB die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.



Die Anschaffungsnebenkosten sind gemindert um ihre anteiligen Abschreibungen (pro rata temporis) ausgewiesen. Nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB sind die Anschaffungsnebenkosten eines Vermögensgegenstandes im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB gesondert anzusetzen und über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes (zehn Jahre) in gleichen Jahresbeträgen abzuschreiben.

Der Wert der Beteiligung wird gemäß § 249 Abs. 3 KAGB auf Grundlage einer Vermögensaufstellung ermittelt. Berücksichtigt sind hier die Bewertungen der Investitionsobjekte mit dem Fair Value zum 31.12.2019. Diese Bewertungen werden von externen und sachverständigen Gutachtern durchgeführt. Der Fair Value wird bei der Bewertung der Beteiligung angesetzt, wenn das Investitionsobjekt mindestens 12 Monate im Bestand der Gesellschaft ist. Im Falle eines kürzeren Zeitraumes erfolgt die Bewertung der Beteiligung zum Kaufpreis.

Die Barmittel und Barmitteläquivalente wurden zum Nennwert angesetzt.

Die Forderungen sind zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags nach § 253 Abs. 1 HGB angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten sind nach § 29 Abs. 3 KARBV zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Funktionale Währung der Gesellschaft ist der US-Dollar. Die Einzahlungen der Gesellschafter wurden grundsätzlich in US-Dollar geleistet, Eingangs- und Ausgangsrechnungen der Gesellschaft lauten auf US-Dollar. Aus diesem Grunde wurde die laufende Buchhaltung der Gesellschaft in der funktionalen Währung US-Dollar abgewickelt. Der in Euro vorliegende Jahresabschluss wurde aus dem in US-Dollar erstellten Jahresabschluss abgeleitet.

Zum 31. Dezember 2019 erfolgte eine Umrechnung der Bilanzposten grundsätzlich zum Devisenkassamittelkurs gemäß § 256 a HGB. Für die Umrechnung wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Stichtagskurs zum 31.12.2019 zugrunde gelegt: 1 Euro = 1,1234 US-Dollar. Ausgenommen hiervon ist der Bilanzposten Eigenkapital. Dieser ist zu historischen Anschaffungskosten bewertet, d.h. mit dem Euro-Referenzkurs am jeweiligen Transaktionstag. Die Posten aus der Gewinn- und Verlustrechnung wurden zum Jahresdurchschnittskurs umgerechnet. Für die Umrechnung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Jahresdurchschnittskurs zugrunde gelegt: 1 Euro = 1,1195 US-Dollar.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anschaffungsnebenkosten

Unter dieser Position befinden sich Anschaffungsnebenkosten, die gemindert um ihre anteiligen Abschreibungen für 2019 (pro rata temporis) ausgewiesen werden. Die Anschaffungs-nebenkosten belaufen sich auf EUR 3.887.611,71.

2. Beteiligungen

Sämtliche Beteiligungen werden von der Jamestown 31 Investment Holdings, L.P., einer Holdinggesellschaft, an der die Fondsgesellschaft 100% der Anteile hält, gebündelt. Der Gesellschaftszweck der Holdinggesellschaft ist ausschließlich der Erwerb, Verkauf, Bau und die Bewirtschaftung von Immobilien und damit verbundene Tätigkeiten. Die Unternehmen, von denen die Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG, mindestens 20 % der Anteile (Angabe nach § 285 S. 1 Nr. 11 HGB) besitzt - setzen sich wie folgt zusammen:

Name und Sitz	Anteil am Kapital in %	Verkehrswert der Beteiligung	Eigenkapital	Jahresergebnis 2019
		EUR	EUR	EUR
Jamestown 31 Investment Holdings, L.P., Atlanta	100%	177.480.806,48	126.100.602,19	797.114,78

3. Barmittel und Barmitteläquivalente

Das täglich verfügbare Bankguthaben in Höhe von EUR 4.934.410,89 ist das Resultat von insgesamt drei Bankkonten und deren Kontostand zum 31.12.2019.

Zum Stichtag 31.12.2019 sind Termingeldanlagen vorhanden. Somit belaufen sich die kurzfristig liquiden Anlagen auf EUR 891.619,57.

4. Forderungen

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

4.1 Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen

Unter dieser Bilanzposition werden die noch offenen Einzahlungen für das Eigenkapital ausgewiesen, die sich auf insgesamt EUR 60.415.857,98 (Vorjahr EUR 1.746,72) belaufen.

5. Rückstellungen

Die Rückstellungen zum 31.12.2019 in Höhe von EUR 93.409,29 wurden zum einen für Abschluss und Prüfungskosten (EUR 34.000,00) und zum anderen für Steuerberaterkosten (EUR 59.409,29) gebildet. Diese Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags nach § 253 Abs. 1 HGB angesetzt.

6. Verbindlichkeiten

6.1 Restlaufzeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und die anderen Verbindlichkeiten haben insgesamt eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren bestehen nicht.

6.2 Andere Verbindlichkeiten

Die Bilanzposition andere Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 131.122.634,20 (Vorjahr EUR 158,98) bestehen im Wesentlichen aus einem Darlehen zur Finanzierung des Ankaufs der Investitionsobjekte (EUR 121.962.954,42) und den Verbindlichkeiten aus den Initialkosten und Eigenkapitalbeschaffungskosten in Höhe von insgesamt EUR 8.216.694,30.

E. ERLÄUTERUNG ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Erträge

Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus den Erträgen der Beteiligungsgesellschaft in Höhe von EUR 797.114,78. Insgesamt belaufen sich die Erträge auf EUR 826.409,08.

2. Aufwendungen

Die Aufwendungen in Höhe von EUR 8.416.573,29 (Vorjahr EUR 158,98) resultieren im Wesentlichen aus Eigenkapitalbeschaffungskosten (EUR 6.240.464,49) sowie Initialkosten (EUR 499.237,16) und Zinsaufwendungen aus dem Darlehen (EUR 523.223,05).

3. Aufwendungen aus der Neubewertung

Die Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von EUR 2.025.046,51 resultieren ausschließlich aus der Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung in Höhe von EUR 1.724.600,77 sowie aus zusätzlichen Erträgen aus der Investmenttätigkeit in Höhe von EUR 300.445,74. Der zuletzt genannte Betrag ist ein Differenzbetrag zu den final festgestellten Gesamterträgen aus der Investmenttätigkeit aus dem geprüften amerikanischen Jahresbericht der Jamestown 31 Investment Holdings, L.P.

4. Ergebnisverwendung

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag laut Gewinn- und Verlustrechnung ein realisiertes Ergebnis in Höhe von EUR -7.590,1

64,21 (Vorjahr EUR -158,98) aus, das im Rahmen der gesellschaftsvertraglich vereinbarten Ergebnisverteilung den Ergebnissonderkonten der Gesellschafter belastet wurde.

F. ERGÄNZENDE ANGABEN NACH KAGB UND KARBV

1. Vergleichende Dreijahresübersicht

Die vergleichende Dreijahresübersicht gem. § 14 KARBV i. V. m. § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 6 KAGB stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR
Wert des Investmentvermögens	116.484.930,32	1.587,74	n/a

2. Angabe der Kapitalkonten

Gemäß § 5 Ziff. 2 Gesellschaftsvertrag bestehen zum 31.12.2019 folgende Kapitalkontenstände:

	EUR
Stand Kapitalkonten 31.12.2018	1.587,74
Kapitalkonto I - Hafteinlage Kommanditisten:	1.397.240
Kapitalkonto II (Eigenkapitaleinlage):	126.100.602,19
Kapitalkonto III (Kumulierte Ausschüttungen):	-302,17
Kapitalkonto IV (Nicht realisiertes Ergebnis):	-2.025.046,51



	EUR
Kapitalkonto V (Ergebniskonto):	-158,98
Kapitalkonto VI (Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres):	-7.590.164,21
Stand Kapitalkonten 31.12.2019	116.484.930,32

Die Komplementärin leistet keine Einlage in das Kapital der Gesellschaft.

3. Verwendungsrechnung gemäß § 24 Abs. 1 KARBV

Verwendungsrechnung 2019	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-7.590.164,21
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	0,00
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	-7.590.164,21

4. Entwicklungsrechnung gemäß § 24 Abs. 2 KARBV

Entwicklungsrechnung	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	1.587,74
1. Entnahmen für das Vorjahr	-302,17
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	126.098.855,47
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-7.590.164,21
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.025.046,51
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	116.484.930,32

5. Ergänzende Angaben § 25 Abs. 5 Nr. 1 KARBV

Die Gesellschaft ist mittelbar über die Jamestown 31 Investment Holdings, L.P. in Anteile an den folgenden sechs Objektgesellschaften in der Rechtsform einer Limited Partnership (eine der deutschen KG vergleichbare Rechtsform) in mehrere in den USA gelegenen Immobilien investiert:

Objektbezeichnung Rechtsform Sitz der Immobilien-gesellschaft Lage des Grund- stücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks *	Entwicklungsstand **	Erwerbsdatum
Bürokomplex Levi's Plaza 1105-1300 Battery Street 1355 - 1485 Sansome Street San Francisco, Kalifornien	28,9%	G	F	01.11.2019
Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead 3035 Peachtree Road Atlanta, Georgia	45,0%	G	F	01.11.2019
Bürokomplex Constitution Wharf 105 und 75 Constitution Road Boston, Massachusetts	100,0%	G	F	01.11.2019



Objektbezeichnung Rechtsform Sitz der Immobiliengesellschaft Lage des Grundstücks	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²	Vermietungsstand per 31.12.2019
Bürokomplex Levi's Plaza 1105-1300 Battery Street 1355 - 1485 Sansome Street San Francisco, Kalifornien	1903, 1907, 1981	38.041	86.507	98%
Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead 3035 Peachtree Road Atlanta, Georgia	2014	41.120	33.040	87%
Bürokomplex Constitution Wharf 105 und 75 Constitution Road Boston, Massachusetts	1985/ 2014-2017	34.043	16.658	100%

* Die Bezeichnung G bedeutet „Gewerbeobjekt“

** Die Bezeichnung F bedeutet „fertiges Objekt“

Objektbezeichnung Rechtsform Sitz der Immobiliengesellschaft Lage des Grundstücks	Leerstandsquote zum 31.12.2019 in % der Nutzfläche	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % der Nutzfläche	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Verkehrswert	Kreditvolumen
Bürokomplex Levi's Plaza 1105-1300 Battery Street 1355 - 1485 Sansome Street San Francisco, Kalifornien	2,2%	8,0%	4,0	\$ 248.231.943	\$ 131.636.834
Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead 3035 Peachtree Road Atlanta, Georgia	13,5%	3,4%	6,7	\$ 95.431.500	\$ 46.822.500
Bürokomplex Constitution Wharf 105 und 75 Constitution Road Boston, Massachusetts	0%	5,7%	8,3	\$ 115.500.000	\$ 68.600.000

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt EUR 126.100.602,19 (USD 139.724.000,00) und wird von 2.526 Anlegern gehalten.

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2. Nr. 1 KAGB beträgt für das Berichtsjahr 11,9689 % in EUR-Werten bzw. 11,9273% nach USD Werten.

Der Nettovermögenswert (Net Asset Value oder NAV) nach § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 3 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 1 KAGB entspricht dem Wert des Eigenkapitals der Gesellschaft und beträgt EUR 116.484.930,32. Bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital beträgt der NAV 92,37%.

Die KVG hat für den AIF einen USD Nettoinventarwert zum 31.12.2019 ermittelt. Dieser beträgt USD 130.859.170,73. Die Anzahl der zum Nominalwert von USD 1 ausgegebenen Anteile zum Stichtag beträgt 139.724.000,00. Somit ergibt sich ein Nettoinventarwert von \$ 0,9366 je Anteil.

6. Informationen nach § 300 KAGB

6.1. Prozentualer Anteil schwer liquidierbarer Vermögensgegenstände

Zum 31.12.2019 beträgt der Anteil schwer liquidierbarer Vermögensgegenstände, für die keine Sonderregelungen bestehen, 0 %.

6.2. Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Gegenüber der Darstellung im „Verkaufsprospekt - Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG“ vom 19.07.2019 sind keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen worden.

6.3. Aktuelles Risikoprofil und das zur Steuerung dieser Risiken eingesetzte Risikomanagementsystem

6.3.1. Risikomanagementsystem und - methoden



Gemäß der gesetzlich geforderten Organisationsstruktur separiert die für den Fonds tätige KVG die Kernfunktionen Portfolioverwaltung und Risikomanagement und überwacht diese durch jeweils getrennt verantwortliche Geschäftsleiter. Die Geschäftsleitung der KVG entwickelt eine Risikostrategie und sorgt für deren Umsetzung.

Die Risikostrategie und das Risikomanagement-System berücksichtigen die wesentlichen Risikoarten, die auf Ebene der KVG oder des AIF vorkommen können (Markt-, Kredit-, Liquiditäts- und Adressenausfallrisiken sowie operationelle Risiken). Im Rahmen des Risikomanagementprozesses erfolgt eine Erhebung, Bewertung, Messung, Steuerung und Kontrolle der als wesentlich eingestuften Risiken.

Der Bereich Risikomanagement überwacht dabei insbesondere die Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen und Limits. Dies erfolgt sowohl laufend als auch anlassbezogen, insbesondere auch vor dem Erwerb von Vermögensgegenständen für den AIF. Bei Überschreitungen werden angemessene Maßnahmen vorgenommen.

Im Rahmen des Risikomanagement-Prozesses werden in periodischen Abständen, mindestens jährlich, Stresstests auf Ebene der KVG sowie des AIF eingesetzt. Die Stresstests auf Ebene des AIF werden erstmalig nach Vollinvestition des AIF durchgeführt.

Erkenntnisse im Risikomanagementprozess werden in Risikoberichten zusammengefasst und vierteljährlich, sowie bei Bedarf zusätzlich anlassbezogen an die Geschäftsleitung und den Aufsichtsrat berichtet. Die Geschäftsleitung entscheidet bezüglich gegebenenfalls erforderlicher Aktualisierungen der Risikostrategie und bezüglich gegebenenfalls erforderlicher Anpassungen der Risikomanagementmethoden. Kundeninteressen werden im Risikomanagement-Prozess besonders berücksichtigt.

Die Anlagegrenzen des Risikomanagements ergeben sich aus den Anlagebedingungen des Fonds, die als Anlage I im Verkaufsprospekt abgedruckt sind, zusätzlich regulatorischer Vorgaben, insbesondere dem KAGB und interner Limite der KVG, die über die Anlagegrenzen hinausgehen können. Letztere können aufgrund von Erwägungen im Rahmen der Risikopolitik durch den Bereich Risikomanagement der KVG z. B. infolge von Marktveränderungen angepasst und verändert werden. Die Grenzen gem. § 263 Abs. 1 KAGB für die Kreditaufnahme und die Belastungen gelten gem. § 263 Abs. 4 KAGB und Abschnitt 3.3 der Anlagebedingungen nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs des AIF, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs.

6.3.2. Risikoprofil

Die wesentlichen Risiken - entsprechend der Darstellung im Verkaufsprospekt vom 19.07.2019 und damit verbundene Auswirkungen auf das Risikoprofil des AIF haben sich gegenüber den wesentlichen Risiken und Risikoprofil zum Stichtag 31.12.2019 nicht geändert.

6.4. Änderungen des maximalen Umfangs für den einzusetzenden Leverage auf Rechnung des AIF und Gesamthöhe des Leverage auf Ebene des AIF

Die Bestimmungen zum Umfang des einzusetzenden Leverage auf Rechnung des AIF sind gegenüber den im Verkaufsprospekt getroffenen Regelungen unverändert.

7. Vergütungen an die KVG, die Verwahrstelle und an Dritte

Es sind die folgenden Aufwendungen angefallen:	EUR
Jamestown US Immobilien GmbH (KVG)	6.797.763,28
Hauck und Aufhäuser (Verwahrstelle)	11.708,49
	6.809.471,77

Die Vergütungen an die KVG in Höhe von EUR 6.797.763,28 bestehen aus den Eigenkapitalbeschaffungskosten (EUR 6.240.464,49), den Initialkosten (EUR 499.237,16) und den Fondsmanagementgebühren (58.061,63). Die Verwahrstellenvergütung an Hauck und Aufhäuser betrug EUR 11.708,49.

G. Nachtragsbericht

Eine unerwartete Vertriebsdynamik zum Jahresbeginn und die Ankündigung der Auszahlung von Jamestown 27 Verkaufsrückflüssen haben zu einem hohen Platzierungsvolumen geführt. Das Gesamtplatzierungsvolumen liegt per Ende März 2020 bei USD 320 Mio.

Diesem großen Vertriebs Erfolg steht die aktuelle Akquisitionssituation gegenüber. Auf die schon erworbenen drei Objekte entfallen USD 249 Mio. Derzeit befindet sich kein geeignetes Objekt für Jamestown 31 in der Prüfung. Mit Blick auf die Erfahrungen beim Vorgängerfonds Jamestown 30 und zum Schutz der bisherigen Jamestown 31 Anleger hat Jamestown sich entschieden, den Fondsvertrieb zu unterbrechen.

Für das über USD 320 Mio. hinausgehende Volumen wird eine Warteliste erstellt. Sobald ein oder mehrere geeignete Investitionsobjekte für den Fonds angebonden sind, wird der Vertrieb wieder aufgenommen. Die Beitritte der Warteliste werden dann umgehend angenommen, sofern der jeweilige Anleger nicht widerspricht.

Seit Mitte März sind auch die USA schwer von der Corona-Krise betroffen. Ähnlich wie in Deutschland sind fast alle Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomiebetriebe für unbestimmte Zeit geschlossen, die meisten Büromieter arbeiten im Homeoffice.

In dieser schwierigen und unübersichtlichen Lage ist ausreichende Liquidität für die Jamestown Fonds oberstes Gebot, um die Vermögenswerte der Investitionsobjekte zu schützen. Für Jamestown 31 wird die Ausschüttung für 2019 am 15.06.2020 planmäßig geleistet. Der Auszahlungsbetrag ist aufgrund der anteiligen anfänglichen Ausschüttung von 2% p.a. verhältnismäßig gering und belastet die Fondsliquidität nicht erheblich.

H. SONSTIGE ANGABEN

1. Gesellschaftsorgane



Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Jamestown 31 Investment Services L.P., Atlanta. Die Gesellschaft ist zur Kapitaleinlage nicht verpflichtet oder berechtigt und nimmt am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nachrangig teil.

General Partner der Jamestown 31 Investment Services L.P. ist die Jamestown Properties Corp., Atlanta. Zeichnungsberechtigt ist Matt Bronfman, Atlanta (President). Als Geschäftsführer der KVG ist Herr Jochen Stockdreher unterschriftsberechtigt.

2. Haftungsverhältnisse

Berichtspflichtige Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB i.V.m. § 268 Abs. 7 HGB bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

I. UNTERSCHRIFT GEMÄSS § 245 HGB

Jamestown 31 L.P. geschlossene Investment KG, Köln

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

Köln, den 17. April 2020

Jochen Stockdreher, Geschäftsführer KVG

handelnd für die Jamestown 31 Investment Services L.P., Atlanta

2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Beschreibung der Fondsgesellschaft und wichtiger Vertragspartner

Die Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG (im Folgenden auch „Jamestown 31“, „Fonds“ oder „Gesellschaft“ genannt) ist ein inländischer geschlossener Publikums-AIF gemäß Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“).

Nach der Genehmigung der Anlagebedingungen und der Verwahrstelle am 19.09.2018, der Genehmigung von Änderungen der Anlagebedingungen am 09.10.2018, der Genehmigung von Änderungen der Anlagebedingungen am 07.06.2019 und der Vertriebsfreigabe gemäß § 316 Abs. 3 S. 1 KAGB durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) am 06.08.2019 ist das Eigenkapital der Gesellschaft seit 20.09.2019 in der Platzierung. Der Fonds ist in US-Dollar denominated. Per 31.12.2019 waren 2.526 Anleger mit 139.724.000 Anteilen zu nominal je US-\$ 1,00 an Jamestown 31 beteiligt. Dies entspricht einem Eigenkapitalbetrag von EUR 126,100 Mio.

Die wichtigsten Tätigkeitsbereiche und der Hauptzweck der Gesellschaft bestehen darin, entweder allein oder in Verbindung mit Dritten, Einnahmen erzielende Immobilien in den USA zur Kapitalanlage durch eine oder mehrere Beteiligungsgesellschaften anzukaufen, in Eigentum zu nehmen, hierin zu investieren, die Immobilien weiter zu entwickeln, zu betreiben und zu verkaufen und in diesem Zusammenhang alle mit dem Gegenstand der Gesellschaft zusammenhängenden Geschäftstätigkeiten auszuüben. Die Gesellschaft kann ihre Beteiligungen und Beteiligungsgesellschaften über eine einzelne Holdinggesellschaft bündeln.

Am 09.07.2019 hat der Fonds mit der Jamestown US-Immobilien GmbH („KVG“), einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß KAGB, einen Verwaltungsvertrag geschlossen. Demgemäß erbringt die KVG für Jamestown 31 die Verwaltung und die kollektive Vermögensverwaltung. Dies beinhaltet insbesondere die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement sowie das Liquiditätsmanagement. Die Aufgaben der KVG umfassen weiterhin den Vertrieb von Jamestown 31, andere erforderliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen von Jamestown 31 sowie administrative Tätigkeiten. Zu den administrativen Tätigkeiten, die die KVG für Jamestown 31 leistet, gehören u.a. die folgenden Aufgaben: Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung inkl. der Erstellung von gesetzlich erforderlichen Berichten, Erstellung und Erhebung steuerlicher Daten/Reports, Anlegerkommunikation, Bearbeitung von Anlegeranfragen und - beschwerden, Durchführung von Ausschüttungen an die Anleger, Ausgabe von Anteilen, Archivierung von Unterlagen, Wahrnehmung von Publizitäts- und Meldepflichten, Vertretung von Jamestown 31 gegenüber Dritten.

Der Verwaltungsvertrag kann mit einer Frist von 12 Monaten nur aus wichtigem Grund zum Monatsende gekündigt werden und unterliegt deutschem Recht. Für die Haftung der Parteien untereinander und im Verhältnis zu den Anlegern von Jamestown 31 gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Die KVG wird von der BaFin beaufsichtigt und verfügt über die notwendige Erlaubnis als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Jamestown US-Immobilien GmbH verfügt außerdem über die gemäß § 25 KAGB einschließlich der zur Abdeckung potenzieller Berufshaftungsrisiken vorgeschriebenen Eigenmittel. Die KVG ist keine Gesellschafterin der Gesellschaft. Die Komplementärin der Gesellschaft hat die KVG berechtigt, die Gesellschaft im Außenverhältnis zu vertreten und im Innenverhältnis die Geschäfte der Gesellschaft an Stelle der Komplementärin zu führen. Die Geschäftsführung und Vertretung von Jamestown 31 liegt bei der KVG. Die KVG, vertreten durch die Mitglieder der Geschäftsführung, trifft somit sämtliche Entscheidungen u.a. über den Ankauf und Verkauf der Immobilien und - beteiligungen, deren Entwicklung und Betrieb, die Aufnahme und Rückführung von Fremdmitteln, den Abschluss von Verträgen mit Dritten, die Anzahl der ausgegebenen Kommanditanteile und die Höhe von Ausschüttungen, wobei sämtliche Entscheidungen in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag stehen müssen.



Komplementärin der Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG ist die Jamestown 31 Investment Services, L.P., eine Limited Partnership (vergleichbar mit Kommanditgesellschaft) nach dem Recht des US-Bundesstaats Delaware. Das gezeichnete Kapital (Gründungskapital) beträgt US-\$ 1.000 und ist voll eingezahlt. Gemäß Artikel 3.2.4 des Gesellschaftsvertrags ist die Hafteinlage mit je EUR 0,01 pro Kommanditanteil von USD 1,00 bestimmt.

Die Jamestown Treuhand GmbH agiert als Treuhänderin gemäß § 152 Abs. 1 S. 2 KAGB der Treugeber (Anleger) und hält treuhänderisch und uneigennützig die Kommanditanteile für die Treugeber. Hauptsächliche Aufgabe der Treuhandkommanditistin ist im Rahmen eines offenen Treuhandverhältnisses die (mittelbare) Beteiligung der Anleger am Fonds im Namen der Jamestown Treuhand GmbH, aber für fremde Rechnung der Treugeber. Die Jamestown Treuhand GmbH hat sämtliche Kommunikationsaufgaben gegenüber den Anlegern von Jamestown 31 an die KVG übertragen.

Eine weitere Kommanditistin der Gesellschaft ist die Jamestown 31 Kommanditist, L.P., mit einer Eigenkapitaleinlage von USD 1.000. Die Jamestown Kommanditist, L.P., ein mit der Jamestown, L.P. verbundenes Unternehmen, hat zugesagt für wertsteigernde Maßnahmen an den Immobilien und sonstigen Liquiditätsbedarf, nach Aufforderung der KVG zu einem oder mehreren Zeitpunkten die Einzahlung für Kommanditanteile mit einem Nettoinventarwert von bis zu 25% der insgesamt von Anlegern bis zum 30.06.2021 gezeichneten Eigenkapitaleinlagen zu leisten. Hiervon wurde im Berichtszeitraum kein Gebrauch gemacht.

Für die Gesellschaft hat die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG mit Sitz in Frankfurt am Main die Funktion der Verwahrstelle übernommen. Der Vertrag wurde am 03.06.2014 mit letzter Änderung am 06.09.2018 auf unbestimmte Zeit geschlossen, kann mit einer Frist von drei Monaten zum Jahresende-gekündigt werden und unterliegt deutschem Recht. Die Verwahrstelle ist mit der Prüfung des Eigentums sowie der laufenden Überwachung des Bestands an Immobilien, Beteiligungen an Immobiliengesellschaften und der sonstigen nicht verwahrfähigen Vermögensgegenstände beauftragt.

Die Verwahrstelle ist grundsätzlich für alle Vermögensgegenstände, die von ihr oder mit ihrer Zustimmung von einer anderen Stelle verwahrt werden, verantwortlich. Im Falle des Verlusts eines solchen Vermögensgegenstandes haftet die Verwahrstelle gegenüber dem Fonds und dessen Anlegern, außer der Verlust ist auf Ereignisse außerhalb des Einflussbereichs der Verwahrstelle zurückzuführen. Für Schäden, die nicht im Verlust eines Vermögensgegenstandes bestehen, haftet die Verwahrstelle grundsätzlich nur, wenn sie ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB mindestens fahrlässig nicht erfüllt hat. Informationen über Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben, erhalten Anleger unverzüglich schriftlich und über die Homepage der KVG.

Die KVG hat im Rahmen einer Auslagerungsvereinbarung die Ausführung von immobilienbezogenen Leistungen an den Asset Manager Jamestown, L.P. übertragen. Hierzu zählen die Identifizierung und Prüfung (Due Diligence) von Immobilien für An- und Verkauf sowie das Asset Management der für den Fonds angekauften Immobilien in den USA. Der Vertrag wurde am 30.06.2014 mit letzter Änderung am 09.07.2019 geschlossen, kann nur aus wichtigem Grund mit einer Frist von 12 Monaten zum Monatsende gekündigt werden und unterliegt deutschem Recht.

Die KVG hat die Interne Revision an die Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, ausgelagert, eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die über entsprechende Erfahrungen mit der Funktion der Internen Revision bei Kapitalverwaltungsgesellschaften nach KAGB verfügt. Aufgabe der Internen Revision ist vor allem die Überprüfung der Einhaltung der organisatorischen Regelungen zu den Betriebs- und Geschäftsabläufen, des Risikomanagements und -controllings sowie der internen Kontrollsysteme bei der KVG.

Die KVG hat ihre Tochtergesellschaft Jamestown Vertriebs-GmbH mit der Eigenkapitalbeschaffung beauftragt.

Mit der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung der Gesellschaft einschließlich des Jahresberichts wurde die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn, beauftragt.

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

Der Erwerb der Immobilien erfolgt nicht direkt, sondern mittelbar über Beteiligungsgesellschaften, die ihrerseits wirtschaftlich Eigentümer der Immobilien sind. Die Beteiligungsgesellschaften werden in einer Holdinggesellschaft unterhalb der Fondsgesellschaft gebündelt. Der Gesellschaftszweck der Holdinggesellschaft ist ausschließlich der Erwerb, Verkauf, Bau und die Bewirtschaftung von Immobilien und damit verbundene Tätigkeiten. Neben den bereits erworbenen Beteiligungsgesellschaften am Bürokomplex „Levi's Plaza“, dem Einzelhandels- und Bürokomplex „Buckhead“ und dem Bürokomplex „Constitution Wharf“ stand zum Ende des Berichtsjahres noch nicht fest, welche weiteren konkreten Beteiligungsgesellschaften erworben werden. Regional investieren werden die Beteiligungsgesellschaften von Jamestown 31 insgesamt zu mindestens 60% des investierten Kapitals in bedeutenden Großräumen der US- Küstenstaaten und wichtigen Metropolen („Metropolitan Areas“) mit mehr als einer Million Einwohner (z.B. Boston, New York, Washington, D.C., Miami, San Francisco, Los Angeles oder vergleichbare Städte). Jamestown 31 wird mindestens 60% des investierten Kapitals in Einzelhandels- und Büroobjekte bzw. Gewerbeimmobilien mit gemischter Einzelhandels- und Büronutzung investieren, schließt jedoch für den Rest von bis zu 40% andere Nutzungsarten wie beispielsweise Mietwohnobjekte nicht aus. Jamestown 31 wird mindestens 60% des investierten Kapitals in Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von mindestens 1.000 qm investieren. Es ist nicht geplant, jedoch auch nicht ausgeschlossen, dass sämtliche Investitionen in einem/r der oben genannten Großräume bzw. Metropolen und/oder in einer Nutzungsart erfolgen. Jamestown 31 wird Mieteinkünfte aus fertiggestellten Immobilien und/oder Grundstücken (z.B. Erbpachtzinsen) erzielen. Jedoch kann Jamestown 31 in Projektentwicklungen bis zu 25% des Verkehrswerts der Immobilien investieren, die die Gesellschaft und ihre Beteiligungsgesellschaften erwerben. Jamestown 31 wird die zuvor genannten Anlagegrenzen der Vermögensgegenstände bis zum Abschluss der Investitionsphase, drei Jahre nach Beginn des Vertriebs, erfüllen. Auch danach können Jamestown 31 Beteiligungsgesellschaften jederzeit ihre Immobilien durch den Ankauf zusätzlicher Liegenschaften erweitern. Es ist beabsichtigt, die Immobilien nach einer Laufzeit von 7-12 Jahren wieder zu verkaufen und den Fonds zu liquidieren. Die Auswahl der Immobilien obliegt der KVG. Die Investitionsphase des Fonds soll bis Ende August 2022, drei Jahre nach Beginn des Vertriebs, abgeschlossen werden. Jamestown 31 darf bis zu 100% der Mittel der Gesellschaft in die vorgenannten Beteiligungsgesellschaften investieren; sie darf liquide Mittel außerdem in Bankguthaben verhalten. Der Fonds soll nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 KAGB investieren. Zum 31.12.2019 war der Fonds bereits in drei Objekten investiert. Ein Bürokomplex in San Francisco, ein weiterer Bürokomplex in Boston und ein Einzelhandels- und Bürokomplex in Atlanta. Nach Einschätzung der KVG werden die Anforderungen an die genannte Risikomischung erfüllt.

Jamestown 31 darf Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche die Holdinggesellschaft oder die Beteiligungsgesellschaften aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Holdinggesellschaft bzw. der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft zu berücksichtigen. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der



Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten. Der Fonds darf Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen.

Jamestown 31 hat bei der Jamestown, L.P. ein Darlehen über USD 205,0 Mio. aufgenommen, um den Erwerb der ersten drei Investitionsobjekte durchzuführen. Der Darlehensvertrag wurde am 01.11.2019 unterzeichnet. Dieses Darlehen wird während der Platzierungsphase des Fonds mit den von Anlegern eingezahlten Eigenkapitaleinlagen sukzessive zurückgeführt. Der Zinssatz für das Darlehen beträgt 2% p.a. und entspricht der anfänglichen Ausschüttung, die Anleger vom Zeitpunkt der Einzahlung bis zum 31.12.2021 auf ihre individuell eingezahlten Eigenkapitaleinlagen erhalten. Zum Stichtag 31.12.2019 beträgt die ausstehende Darlehenssumme USD 137 Mio.

Eine Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik ist nur mittels einer Änderung der Anlagebedingungen möglich. Hierfür ist die Zustimmung der BaFin sowie der Gesellschafter erforderlich, die eine Mehrheit von mindestens zwei Drittel der Kommanditanteile auf sich vereinen.

Zum Ende des Geschäftsjahres war der Fonds in den nachfolgend genannten drei Objekten investiert:

- Bürokomplex „Levi's Plaza“, San Francisco, Kalifornien, Kaufpreis für das Gesamtobjekt: USD 826,0 Mio. (28,9% Anteil)
- Einzelhandels- und Bürokomplex „Buckhead“, Atlanta, Georgia, Kaufpreis für das Gesamtobjekt: USD 201,487 Mio. (45% Anteil)
- Bürokomplex „Constitution Wharf“, Boston, Massachusetts, Kaufpreis für das Gesamtobjekt: USD 114,0 Mio. (100% Anteil)

Der Erwerb der drei Immobilieninvestitionen wurde auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften zusätzlich durch Fremdkapital finanziert.

Bericht über die Tätigkeiten der KVG für die Gesellschaft im Berichtszeitraum

Die KVG erfüllte im Geschäftsjahr 2019 die ihr gemäß Verwaltungsvertrag vom 09.07.2019 und gemäß Kapitalanlagegesetzbuch obliegenden Aufgaben im Rahmen der externen Verwaltung von Jamestown 31.

Im Rahmen der Portfolioverwaltung verfolgte die KVG, in Zusammenarbeit mit dem Asset Manager, der Jamestown, L.P., die Anlageziele des Fonds. Dabei standen die Prüfung von Ankaufsmöglichkeiten zur Investition des Fondseigenkapitals im Vordergrund. Die KVG überwachte die Tätigkeiten des Asset Managers und traf wichtige erforderliche Entscheidungen über die Ankäufe und die Bewirtschaftung der Immobilien. Die KVG verabschiedete die Business Pläne (strategische und operative Bewirtschaftungsplanung einschließlich Budget) für die Immobilien.

Am 01.11.2019 erwarb der Fonds den Bürokomplex Levi's Plaza in San Francisco, Kalifornien. Der Komplex war zum Zeitpunkt des Ankaufs zu 98% vermietet.

Am 01.11.2019 erwarb der Fonds den Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead in Atlanta, Georgia. Der Komplex war zum Zeitpunkt des Ankaufs zu 85% vermietet.

Am 01.11.2019 erwarb der Fonds den Bürokomplex Constitution Wharf in Boston, Massachusetts. Der Komplex war zum Zeitpunkt des Ankaufs zu 100% vermietet.

Bericht über die Tätigkeiten des KVG-Risikomanagements

Im Rahmen des Risikomanagements ermittelte und überwachte die KVG die Risiken der Gesellschaft (Marktpreis-, Kredit-, Liquiditäts-, Adressenausfall- und operationelle Risiken).

Rückgaberechte der Fondsanleger existieren nicht, da es sich bei Jamestown 31 um einen geschlossenen Publikums-AIF handelt. Die liquiden Mittel werden laufend überwacht. Die Anlage der liquiden Mittel erfolgte ausschließlich auf Bankkonten, somit wurden keine wesentlichen Risiken im Rahmen des Liquiditätsrisikomanagements im Berichtszeitraum festgestellt. Auf Ebene des AIF werden Stresstests durchgeführt und regelmäßig sowie anlassbezogen die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen überprüft.

Die Stresstests auf Ebene des AIF werden nach getätigten Investitionen, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres nach erfolgter Vollinvestition des AIF durchgeführt. Hierbei werden vornehmlich Cashflow-Modelle eingesetzt. Als Stressparameter wurden der Verkaufspreis, die Mieteinnahmen, die Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie der Refinanzierungszinssatz definiert.

Die KVG führte regelmäßig Anlagegrenzprüfungen für den Fonds durch, quartalsweise sowie im Rahmen der Vorerwerbskontrollen. Das Risikomanagement kam zum Ergebnis, dass alle gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen eingehalten werden konnten.

Da die Währung des Fonds der US-Dollar ist und sowohl Investitionen als auch Finanzierungen auf der Basis von US-Dollar erfolgen, besteht für den Fonds kein Währungsrisiko.

Im Berichtszeitraum ergaben sich keine wesentlichen Risiken. Zu keinem Zeitpunkt waren bestandsgefährdende Risiken für die Gesellschaft erkennbar.

Der KVG obliegt die Feststellung des Werts der Gesellschaft. Zum 31.12.2019 ermittelte die KVG unter Kontrolle der Verwahrstelle einen Nettoinventarwert für die Gesellschaft.

Die KVG fokussierte sich außerdem auf die laufende Buchhaltung und das Liquiditätsmanagement. Sie stellte zudem den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 auf.

Weiterhin erfüllte die KVG bestehende Informations- und Meldepflichten des Fonds gegenüber den Anlegern bzw. gegenüber der BaFin und der Bundesbank und weiteren Adressaten, die sich im Zusammenhang mit dem Geldwäschegesetz, aus Veröffentlichungs- bzw. Informationspflichten gegenüber den Anlegern gemäß KAGB und geltenden Verordnungen bzw. entsprechenden Vereinbarungen im Verkaufsprospekt von Jamestown 31 z.B. zu Interessenkonflikten, Zuwendungen, Beschwerdemanagement, Serviceleistungen und Zweitmarkt ergeben. Die KVG verfügt über - auch für Jamestown 31 maßgebliche und notwendige - Prozesse und Regularien wie bspw. ein Notfallvorsorgekonzept, ein Beschwerdemanagement, Maßnahmen zum Umgang mit Interessenkonflikten und zur Sicherstellung



der fairen Behandlung der Anleger. Diese Prozesse und Regularien sind in einer Schriftlich Fixierten Ordnung festgehalten und werden regelmäßig durch die Geschäftsleitung sowie die Compliance-Funktion und die Interne Revision überwacht und auf Angemessenheit und Aktualität überprüft. Dieses Regelwerk und Kontrollsystem wurde mit Aufnahme der KVG-Tätigkeit vollständig implementiert und im gesamten Berichtszeitraum aufrechterhalten.

II. Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2019 Erträge aus den Beteiligungen in Höhe von EUR 797.114,78 erwirtschaftet. Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres betrug EUR -7.590.164,21. Das Ergebnis des Geschäftsjahres inklusive der nicht realisierten Erträge aus Neubewertungen betrug EUR -9.615.210,72.

III. Finanzlage

Die Liquiditätslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2019 stets ausreichend. Zum 31.12.2019 verfügte die Gesellschaft über Bankguthaben in Höhe von EUR 4.934.410,89.

IV. Vermögenslage

Die Bilanzsumme beläuft sich auf EUR 247.740.846,51 (Vorjahr EUR 1.746,72). Die wesentliche Position auf der Aktivseite ist der Bilanzposten Beteiligungen mit EUR 177.480.806,48 sowie die ausstehenden Pflichteinlagen in Höhe von EUR 60.415.857,98. Auf der Passivseite sind wesentliche Positionen das Eigenkapital in Höhe von EUR 116.484.930,32 sowie die Verbindlichkeiten aus dem Darlehen zur Finanzierung von Investitionsobjekten in Höhe von EUR 121.962.954,42.

V. Chancen und Risikobericht

Die Beteiligung an Jamestown 31 stellt eine unternehmerische Investition dar, deren Ergebnisse von einer Vielzahl von Faktoren abhängig sind. Deren künftige Entwicklung kann weder die KVG noch die Komplementärin vorhersehen. Als Folge der mit der Anlage verbundenen Risiken, gibt es keine Sicherheit, dass der Fonds seine Anlageziele erreichen wird. Die Ergebnisse des Fonds sind nicht vorhersehbar. Das größte Risiko für den Anleger besteht in einem Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag.

Die Chancen und Hauptanlagerisiken von Jamestown 31 hängen im Wesentlichen mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Investitionsobjekte zusammen, für die die Entwicklung der US-Immobilienmärkte sowie die wirtschaftliche Situation der US-Wirtschaft maßgeblich ist.

Chancen auf den US-Immobilienmärkten

Die Gesellschaft konzentriert sich auf Investitionen in US-Immobilien. Als größte Volkswirtschaft verfügen die USA über den bedeutendsten Immobilienmarkt der Welt, der transparent und hochprofessionell ist. Die gewerblichen Immobilienmärkte in den Hauptzielmärkten der Gesellschaft, d.h. in den Ballungsräumen der Ost- und Westküste, entwickeln sich seit Jahren positiv, wobei sie immer wieder zyklischen Schwankungen unterliegen, woraus sich jeweils Chancen und Risiken ergeben.

Die Aussichten für den US-Immobilienmarkt sowie für anhaltendes Wirtschaftswachstum sind langfristig positiv, da zum einen das Bevölkerungswachstum in den USA weiter anhält, wodurch auch die Immobiliennachfrage steigt. Die Arbeitslosenquote ist seit mehreren Jahren rückläufig und ist weiterhin auf historischen Tiefstständen, zuletzt 3,5% (Stand: Dezember 2019, Quelle BLS). Aufgrund der Ausbreitung des Corona-Virus ist die Arbeitslosenquote gestiegen und liegt aktuell bei 4,4% (Stand April 2020, Quelle BLS).

Das reale Wachstum des Bruttoinlandsprodukts ist positiv und erreichte im 4. Quartal 2019 ein Plus von 2,1% gegenüber dem Vorjahr (Stand: Januar 2020, Quelle: BEA). Diese Trends haben in der Regel auch vorteilhafte Auswirkungen auf die Mietpreisentwicklung und die Nachfrage nach und Attraktivität von US-Investitionen, wodurch der Fonds bei einem Verkauf der Immobilien profitieren kann. Marktberichte gehen davon aus, dass sich diese makroökonomischen Entwicklungen langfristig fortsetzen. Die wirtschaftliche und politische Lage ist immer auch mit Unsicherheiten verbunden, so dass sich hieraus auch Risiken für den Immobilienmarkt ergeben können.

Neben den Chancen aus einer positiven Marktentwicklung können sich objektbezogene Chancen bei den Objekten ergeben, beispielsweise durch die Erschließung neuer Flächen oder Optimierungen im Rahmen der Bewirtschaftung.

Chancen durch Mitarbeiterkompetenz und positive Leistungsbilanz

Die Jamestown-Gruppe hat aufgrund der jahrzehntelangen Erfahrung mit US-Immobilienanlagen einen leistungsfähigen Pool von Mitarbeitern mit spezifischer Kompetenz aufgebaut. Dies gilt sowohl für die KVG als auch für den Asset Manager Jamestown, L.P., der mit eigenen Mitarbeitern an den wichtigsten Investitionsstandorten seine Leistungen vor Ort am jeweiligen Immobilienstandort erbringt und dadurch eine besonders hohe Marktnähe aufweist. Die Gesellschaft kann sowohl im Vertrieb von der Reputation als auch bei der Akquisition und dem Management der Investitionsobjekte von der Leistungsfähigkeit der Jamestown-Gruppe profitieren.

Risiken aufgrund Änderungen im wirtschaftlichen und regulatorischen Umfeld

Risiken für die Gesellschaft können sich durch Änderungen im wirtschaftlichen und regulatorischen Umfeld ergeben. Veränderte Rahmenbedingungen auf den Immobilienmärkten sowie außergewöhnliche wirtschaftliche bzw. politische Ereignisse in den USA oder solche von globaler Auswirkung können sich nachteilig auf die Entwicklung der Investitionsobjekte auswirken. Beispielsweise können geringere Mieteinnahmen, Mieterausfälle oder höhere Kosten, insbesondere bei der Aufnahme von Fremdkapital, zu geringeren Überschüssen des Fonds und somit zu Liquiditätsrisiken führen. Bei ungünstiger Entwicklung der Immobilienmärkte besteht das Risiko, dass sich die Werte der erworbenen Immobilien nach unten entwickeln. Die Investitionsstrategie der Gesellschaft ist auf die Wertsteigerung durch Erhöhung der Einnahmen der Immobilien ausgerichtet, um eine Abhängigkeit von Marktzyklen sowie Zins- und Kapitalflusseffekten zu reduzieren. Gleichwohl stellen diese Chancen und Risiken für die Investition dar.

Durch Änderungen im regulatorischen Umfeld oder Gesetzesänderungen können Anforderungen oder Sachverhalte entstehen, die sich nachteilig für den Fonds und das Anlageergebnis auswirken.

Währungsrisiken



Die Entwicklung des US-Dollarkurses im Vergleich zum Euro ist aufgrund der Auswirkungen für die Anleger nur indirekt für die Gesellschaft von Bedeutung. Da die Währung des Fonds der US-Dollar ist und sowohl Investitionen als auch Finanzierungen auf der Basis von US-Dollar erfolgen, besteht für Jamestown 31 kein Währungsrisiko. Die Kapitalanlage und alle Ausschüttungen erfolgen auf der Basis von US-Dollar und enthalten daher für den Anleger aus Euro-Sicht ein Währungsrisiko.

Gesamtaussage zur Risikosituation der Gesellschaft

Für die Gesellschaft waren bei Abschluss des Berichts keine bestandsgefährden Risiken erkennbar. Es waren auch keine Risiken erkennbar, die als so wesentlich einzustufen sind, dass die Anlageziele des Fonds als nicht erreichbar einzuschätzen wären.

VI. Bericht zum Risikomanagementsystem

Die Strategie des Fonds impliziert die Wahrnehmung von Geschäftschancen und die kontrollierte Übernahme von Risiken unter Beachtung der Renditeziele. Bei Jamestown 31 werden die Finanzierungsrisiken insbesondere durch die Leveragebeschränkung gemäß Anlagebedingungen und die Zinsänderungsrisiken durch den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften begrenzt. Für den Fonds werden quartärlche Risikoanalysen und jährliche Stresstests durchgeführt. Zusätzlich wird eine umfangreiche Risikoanalyse, inklusive Überprüfung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen, im Vorfeld von Assetallokationen getätigt.

Die Geschäftsleitung der KVG räumt der Bedeutung des Risikomanagements einen hohen Stellenwert im Rahmen der Verwaltung des Fonds ein. Geschäftsleitung und Aufsichtsrat verantworten übergeordnet sowohl die Implementierung als auch die Aufrechterhaltung von Risikomanagementprozessen der KVG in Übereinstimmung mit rechtlichen Vorgaben. Die Governance-Struktur der KVG sieht für diese Zwecke u.a. eine unabhängige Risikomanagement-Funktion und eine die Risikomanagement-Funktion wiederum prüfende Interne Revision vor. Ein Risikohandbuch regelt die erforderlichen Schritte in Aufbau- und Ablauforganisation.

Die Risikostrategie wird auf Ebene der KVG selbst und auf Ebene von Jamestown 31 umgesetzt. Hierbei werden Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Kredit- und Adressenausfallrisiken sowie operationelle Risiken betrachtet. Für diese Zwecke wird ein Risikomanagementprozess verfolgt, der dezentral auf Ebene der verschiedenen Risikoverantwortlichen („Risk Owner“) die gesamte Organisation durchzieht und somit nicht singular auf einzelne Personen oder Geschäftseinheiten abstellt. Der Risikomanagementprozess erstreckt sich auf die Auslagerungsunternehmen, insbesondere die Jamestown, L.P., die ein umfassendes Risikoreporting für die KVG erstellt und zu Ad hoc-Meldungen bei risikorelevanten Ereignissen verpflichtet ist.

Ein Auslagerungscontrolling überprüft die Einhaltung von für die KVG relevanten Standards beim Auslagerungsunternehmen.

Die KVG verfügt über ein Liquiditätsmanagementsystem im Sinne des § 30 KAGB. Die KVG hat für die von ihr verwalteten Fonds schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken des Fonds zu überwachen und zu gewährleisten, dass die Anlagestrategie und das Liquiditätsprofil der Vermögensgegenstände in Übereinstimmung stehen und dass sich das Liquiditätsprofil der Vermögensanlagen mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt.

VII. Sonstige Angaben

Bewertungsverfahren und Wertentwicklung des Fonds

Mindestens einmal im Jahr werden die Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten der Beteiligungsgesellschaften bewertet und der Nettoinventarwert für jede Beteiligungsgesellschaft und zusammengefasst auf Ebene der Jamestown 31 Investment Holdings, L.P. ermittelt. Die Summe dieser Nettoinventarwerte zusammen mit weiteren Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten des Fonds ergibt den Nettoinventarwert der Gesellschaft. Die Division des Nettoinventarwerts der Gesellschaft durch die Zahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Nettoinventarwert pro Anteil.

Die KVG hat für den Fonds einen Nettoinventarwert zum 31.12.2019 ermittelt. Dieser beträgt USD 130.859.170,73. Die Anzahl der zum Nominalwert von USD 1,00 ausgegebenen Anteile zum Stichtag beträgt 139.724.000. Somit ergibt sich ein Nettoinventarwert von USD 0,9366 je Anteil.

Kosten, Vergütungen und Aufwendungen

Eine Darstellung aller Kosten, Vergütungen und Aufwendungen der Gesellschaft und der Beteiligungsgesellschaften sowie der sonstigen vom Anleger zu entrichtenden Kosten finden sich in den Ziffern 6. bis 9. der Anlagebedingungen. Darüber hinaus können dem Anleger individuell veranlasste Kosten entstehen, die von ihm selbst zu entrichten sind und die auf S. 34 des Verkaufsprospekts dargelegt sind.

In 2019 wurden von den Beteiligungsgesellschaften Asset Managementvergütungen in Höhe von USD 383.378,00 sowie weitere Verwaltungsgebühren in Höhe von USD 223.800,00 gezahlt.

Von Jamestown 31 gezahlte Vergütungen

In 2019 wurden Vergütungen an die KVG in Höhe von EUR 6.797.763,28 bestehen aus den Eigenkapitalbeschaffungskosten (EUR 6.240.464,49), den Initialkosten (EUR 499.237,16) und den Fondsmanagementgebühren (58.061,63) gezahlt. Die Verwahrstellenvergütung betrug EUR 11.708,49.

Vergütungen von Mitarbeitern und Geschäftsführern der KVG

Jamestown 31 verfügt nicht über eigenes Personal. Die Jamestown US-Immobilien GmbH hat zum 01.07.2014 ihre Tätigkeit als KVG aufgenommen. Die KVG bezog im Berichtszeitraum den Großteil ihrer Erträge aus Dienstleistungen für nicht nach KAGB regulierte Altfonds. Weiterhin verwaltet die KVG den geschlossenen Publikums-AIF Jamestown 30 sowie den Jamestown 29. Die Grundsätze der Vergütung innerhalb der KVG sind in einer Vergütungsrichtlinie festgeschrieben.

Die KVG zahlt ihren Mitarbeitern und Geschäftsführern eine angemessene fixe Vergütung und ggf. zusätzlich einen variablen Jahresbonus, der sich im Wesentlichen nach der Geschäftsentwicklung der KVG insgesamt, aber auch an individueller Leistung orientiert. Das Vergütungssystem ist darauf ausgelegt, die Ziele der KVG zu unterstützen und Fehlanreize durch Interessenkonflikte oder Eingehen von unverhältnismäßigen Risiken zu vermeiden. Im Berichtsjahr hat die KVG insgesamt Vergütungen in Höhe von EUR 15,896 Mio. an durchschnittlich 51 Mitarbeiter gezahlt. Hierunter sind drei Geschäftsführer, 45 Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit, zwei Auszubildende und eine Aushilfe. Der Gesamtbetrag der gezahlten Vergütungen setzt sich aus EUR 5,656 Mio. für feste und EUR 10,225 Mio. für



variable Vergütungsbestandteile zusammen. Zu den Führungskräften, deren Tätigkeit und Entscheidungskompetenz sich wesentlich auf das Risikoprofil des von der KVG verwalteten Fonds auswirkt, zählen gemäß der internen Vergütungsrichtlinie der KVG ausschließlich die Geschäftsführer. Die Gesamtsumme der gezahlten Vergütungen an die Geschäftsführung belief sich auf EUR 8,074 Mio.; auf die weiteren Mitarbeiter entfielen EUR 7,822 Mio.

Eine Zuweisung oder Aufschlüsselung der gezahlten Vergütungen auf einzelne AIFs erfolgt auf Ebene der KVG nicht.

Umgang mit Interessenkonflikten und faire Behandlung der Anleger

Die Jamestown-Gruppe verwaltet und entscheidet über eine Vielzahl von Immobilieninvestitionen für unterschiedliche Investorengruppen. Bei An- und Verkauf sowie bei der Bewirtschaftung der Immobilien können konkurrierende Interessen der Investorengruppen bestehen. Die Jamestown-Gruppe erbringt durch verbundene Unternehmen als Kapitalverwaltungsgesellschaft, als Asset Manager, als Komplementärin und in weiteren Funktionen Leistungen für den Fonds und erhält hierfür Gebühren und ggf. erfolgsabhängige Ergebnisbeteiligungen. Hieraus können Interessenkonflikte mit den Anlegern entstehen.

Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die KVG organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen. Hierzu zählen die Trennung von Verantwortlichkeiten, die Einrichtung unabhängiger Kontrollinstanzen (Risikomanagement, Compliance, Interne Revision, Aufsichtsrat). Darüber hinaus gelten schriftlich festgelegte Verhaltensvorschriften, die insbesondere die erfolgsbezogene Vergütung, die Annahme und Gewährung von Zuwendungen und Geschenken sowie den Handel von Anteilen durch Mitarbeiter regeln.

Diese organisatorischen Maßnahmen und Verhaltensvorschriften dienen der Wahrung der Anlegerinteressen und sollen den negativen Folgen von Interessenkonflikten entgegen wirken.

Alle ausgegebenen Anteile haben gleiche Rechte. Anteilsklassen werden nicht gebildet. Die KVG ist zudem gemäß § 26 Abs. 2 Nr. 6 KAGB verpflichtet, die Anleger des Fonds fair zu behandeln. Die KVG verwaltet die von ihr aufgelegten Fonds nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Fonds und Anleger der Fonds nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der KVG sind entsprechend ausgerichtet.

Verfahren und Bedingungen für die Veränderung der Eigenkapitaleinlagen

Die Komplementärin hat während der Dauer der Gesellschaft das Recht, wenn sie einen zusätzlichen Investitions- oder Liquiditätsbedarf für die Gesellschaft feststellt und die KVG dem zustimmt, ein mit der Jamestown-Gruppe verbundenes Unternehmen als weitere Kommanditistin in die Gesellschaft aufzunehmen (die „Jamestown-Kommanditistin“). Hierzu ist sie unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB beauftragt und bevollmächtigt; einer Zustimmung der übrigen Gesellschafter, bedarf es nicht. Die Jamestown-Kommanditistin kann zu einem oder mehreren Zeitpunkten insgesamt Kommanditanteile mit einem Nettoinventarwert von bis zu USD 100 Mio. übernehmen, die für Nachinvestitionen des Fonds verwandt werden.

Für die Übernahme von Kommanditanteilen hat die Jamestown-Kommanditistin in die Gesellschaft eine Eigenkapitaleinlage zu leisten, die dem von der KVG gemäß § 271 KAGB ermittelten Nettoinventarwert pro Anteil für die übernommenen Kommanditanteile entspricht. Die Gesellschaft zahlt für diese Kommanditanteile keine Anfänglichen Kosten. Die Wertermittlung hat zu jedem Zeitpunkt der Übernahme der Kommanditanteile neu zu erfolgen. Zum 31.12.2019 wurden von der Jamestown-Kommanditistin unverändert keine Anteile an Jamestown 31 gehalten.

Prognosebericht

Die Einnahmen- und Ausgabenprognosen der drei Investitionsobjekte führen zu einer Jamestown 31 Fondsprognose mit jährlicher Ausschüttung ab 2022 bis 2031 in Höhe von 4% bezogen auf die Eigenkapitaleinlagen der Anleger bzw. USD 0,04 pro Anteil.

Bis Ende 2021 - der Emissions- und Investitionsphase des Fonds - beträgt die prognostizierte Anfängliche Ausschüttung 2% p.a., die Anleger vom Zeitpunkt der Einzahlung bis zum 31.12.2021 auf ihre individuell eingezahlte Eigenkapitaleinlage erhalten.

Die geplante Jamestown 31 Anlagedauer beträgt sieben bis zwölf Jahre ab dem 01.01.2022.

Die Jamestown 31 Verkaufshypothese unterstellt zur vereinfachten Darstellung, dass die drei Investitionsobjekte nach zehn Jahren, also Ende 2031 zum gleichen Zeitpunkt verkauft werden.

Tatsächlich ist zu erwarten, dass die Investitionsobjekte zu unterschiedlichen Zeitpunkten veräußert und die Verkaufsrückflüsse anteilig an die Anleger ausgezahlt werden.

Die Verkaufshypothesen der drei Investitionsobjekte zusammen führen auf Fondsebene zu einem prognostizierten Rückfluss aus Verkauf Ende 2031 in Höhe von ca. 117% vor Steuern und bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Je nach tatsächlicher Entwicklung hinsichtlich Nettomietüberschuss und Multiplikatoren bis zum Verkaufszeitpunkt der drei Investitionsobjekte kann der prognostizierte Verkaufsrückfluss geringer oder höher ausfallen. Da Anleger mehr als USD 249 Mio. Fondseigenkapital gezeichnet haben, sollen weitere Investitionsobjekte angekauft werden.

Die Fondsprognose und die Verkaufshypothese beruhen auf Annahmen vor der Ausbreitung des Coronavirus.

Corona-Bericht

Die zunehmende Ausbreitung des Coronavirus veranlasste die US-Regierung, am 13.03.2020 den nationalen Notstand auszurufen. Durch den Schritt werden Bundesmittel in Höhe von bis zu 50 Milliarden Dollar zur Bekämpfung der Pandemie freigesetzt. Auch ein großes Konjunkturpaket zur Unterstützung der US-Wirtschaft in Höhe von rund 2 Billionen Dollar wurde verabschiedet. Ähnlich wie in Europa werden aktuell Maßnahmen vollzogen, die das öffentliche Leben in erheblichem Umfang einschränken, um die Ansteckungswelle einzudämmen. Viele Einrichtungen, Geschäfte und Restaurants müssen schließen.

Durch diese angeordneten Schließungen sind die Gastronomie und der Einzelhandel am stärksten betroffen. Die KVG muss damit rechnen, dass viele Einzelhändler und Restaurants schon die Aprilmiete nicht mehr bezahlen können, während der Fonds die Betriebsausgaben weiter begleichen muss. Sicher wird es auch zu Insolvenzen von Mietern kommen, deren Auswirkungen noch nicht absehbar sind. Alle diese Entwicklungen werden erhebliche Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätssituation, insbesondere der Shoppingcenter haben - vor allem wenn die aktuelle Situation länger anhält.



Die KVG steht mit den betroffenen Mietern im engen Austausch und hat insbesondere für geschlossene Restaurants und Einzelhandelsgeschäfte individuelle Mietstundungen für eine Dauer von bis zu 45 Tagen vereinbart. Außerdem unterstützt Jamestown die Mieter bei der Inanspruchnahme von finanziellen Mitteln im Rahmen des in den USA beschlossenen Konjunkturpakets.

Auf Basis der bisher beschlossenen Mietstundungen und der derzeit noch nicht investierten liquiden Mittel prognostiziert die KVG anhand einer aktualisierten Liquiditätsvorschau bis zum 30.06.2020, dass alle bestehenden Darlehensverpflichtungen in den nächsten drei Monaten planmäßig erfüllt werden können.

Auf Fondsebene wurden zum Stichtag 31.03.2020 bereits alle Darlehen zurückgeführt. Da eine Liquiditätsplanung über einen Zeitraum von drei Monaten hinaus in der momentanen Situation mit großer Unsicherheit behaftet ist, aktualisiert die KVG die Liquiditätsplanung fortlaufend unter Berücksichtigung neuer Entwicklungen und Informationen.

Veröffentlichung von Informationen

Der Jahresbericht einschließlich Tätigkeitsbericht der Gesellschaft, Informationen über die Wertentwicklung sowie sonstige Informationen mit besonderer Bedeutung für die Anleger werden veröffentlicht auf der Homepage der KVG (www.Jamestown.de) und sind auf Anfrage erhältlich bei der

Jamestown US-Immobilien GmbH

Marienburger Straße 17, 50968 Köln

Telefon: 0221/3098-0

Telefax: 0221/3098-100

E-Mail: info@Jamestown.de.

Köln, den 17. April 2020

Christoph A. Kahl, Geschäftsführer

Fabian Spindler, Geschäftsführer

Jochen Stockdreher, Geschäftsführer

3 Bilanzzeit für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Köln, den 17. April 2020

Herr Jochen Stockdreher, Geschäftsführer KVG

handelnd für die Jamestown 31 Investment Services L.P., Atlanta

4 Wiedergabe des Vermerks des Abschlussprüfers

„Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts



Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG, Köln, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Jahresbericht - ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen-, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses sowie unseres Vermerks. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresbericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der

Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts



Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher — beabsichtigter oder unbeabsichtigter — falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen. Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) "Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu

den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.



Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) "Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher — beabsichtigter oder unbeabsichtigter — falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren."

Eschborn/Frankfurt am Main, 17. April 2020

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist, Wirtschaftsprüfer

Steinkamp, Wirtschaftsprüfer