



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

**Köln**

**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021**

**Inhaltsverzeichnis**

- 1 Jahresabschluss
  - 1.1 Bilanz zum 31. Dezember 2021 nach § 21 KARBV
  - 1.2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 nach § 22 KARBV
  - 1.3 Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 nach § 25 KARBV
- 2 Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 nach § 23 KARBV
- 3 Bilanzzeit für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021
- 4 Wiedergabe des Vermerks des Abschlussprüfers

**1.1 Bilanz zum 31.12.2021 nach § 21 KARBV**

**AKTIVA**

	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
1. Anschaffungsnebenkosten	3.071.753,49	3.197.135,52



	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
2. Beteiligungen	432.857.451,88	374.927.588,62
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	17.013.661,51	879.103,14
b) Kurzfristig liquide Anlagen	44.185.512,86	138.563,59
4. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	2.568.867,98
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	36.255.473,35	29.561.870,80
c) Andere Forderungen	0,00	1.222,39
	533.383.853,09	411.274.352,04

**PASSIVA**

	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
1. Rückstellungen	88.000,00	84.895,77
2. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Gegenüber Gesellschaftern	295.583,87	13.987,07
b) Andere Verbindlichkeiten	7.407.808,67	170.117.877,98
3. Eigenkapital		
a) Gezeichnetes Kapital	530.802.338,56	289.978.494,18
b) Kapitalrücklage	0,00	0,00
c) Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus Neubewertung	12.993.669,00	-38.128.506,77
d) Verlustvortrag	-10.792.396,19	-7.590.323,19
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-7.411.150,82	-3.202.073,00
	533.383.853,09	411.274.352,04

## 1.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		

	EUR	EUR
	31.12.2021	31.12.2020
a) Zinsen und ähnliche Erträge	11.030.318,04	5.430.114,16
b) Sonstige betriebliche Erträge	13.591,56	1.665.956,20
Summe der Erträge	11.043.909,60	7.096.070,36
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-1.248.740,40	-221.718,61
b) Verwaltungsvergütung	-1.869.945,31	-1.005.802,64
c) Verwahrstellenvergütung	-196.562,09	-111.393,01
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-30.151,33	-82.421,34
e) Sonstige Aufwendungen	-15.109.661,29	-8.876.807,76
Summe der Aufwendungen	-18.455.060,42	-10.298.143,36
3. Ordentlicher Nettoertrag	-7.411.150,82	-3.202.073,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-7.411.150,82	-3.202.073,00
<b>5. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	51.497.744,45	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	-37.674.854,17
c) Abschreibungen	-375.528,03	-453.652,60
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	51.122.216,42	-38.128.506,77
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	43.711.065,60	-41.330.579,77

## 1.3 Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

### 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften 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.

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

### 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 31.12.2021. 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 2021 erfolgte eine Umrechnung der Bilanzposten grundsätzlich zum Devisenkassamittelkurs gemäß § 256a HGB. Für die Umrechnung wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Stichtagskurs zum 31.12.2021 zugrunde gelegt: 1 Euro = 1,1326 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 = 1,1827 US-Dollar.

### D. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

#### 1. Anschaffungsnebenkosten

Unter dieser Position befinden sich Anschaffungsnebenkosten, die gemindert um ihre anteiligen Abschreibungen für 2021 (pro rata temporis) ausgewiesen werden. Die Anschaffungsnebenkosten belaufen sich auf EUR 3.071.753,49 (Vorjahr EUR 3.197.135,52). Für die im Geschäftsjahr 2021 hinzugekommenen zwei Investitionen mussten keine Anschaffungsnebenkosten aktiviert werden. Somit beziehen sich die Abschreibungen nur auf die Anschaffungsnebenkosten der im Jahr 2019 angekauften Investitionsobjekte.

#### 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	Eigenkapitaleinlage	Jahresergebnis 2021
		EUR	EUR	EUR
Jamestown 31 Investment Holdings, L.P., Atlanta	100 %	432.857.451,88	535.068.073,64	11.011.877,06

#### 3. Barmittel und Barmitteläquivalente

Das täglich verfügbare Bankguthaben in Höhe von EUR 17.013.661,51 (Vorjahr EUR 879.103,14) ist das Resultat von insgesamt fünf Bankkonten und deren Kontostand zum 31.12.2021.

Zum Stichtag 31.12.2021 sind Termingeldanlagen in Höhe von EUR 44.185.512,86 (Vorjahr EUR 138.563,59) vorhanden.

#### 4. Forderungen

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

##### 4.1 Eingeforderte ausstehende Pfeichteinlagen

Unter dieser Bilanzposition werden die noch offenen Einzahlungen für das Eigenkapital ausgewiesen, die sich auf insgesamt EUR 36.255.473,35 (Vorjahr EUR 29.561.870,80) belaufen.



## 5. Rückstellungen

Die Rückstellungen zum 31.12.2021 in Höhe von EUR 88.000,00 (Vorjahr EUR 84.895,77) wurden zum einen für Abschluss und Prüfungskosten (EUR 30.000,00) und zum anderen für Steuerberaterkosten (EUR 58.000,00) 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 7.407.808,67 (Vorjahr EUR 170.117.877,98) bestehen im Wesentlichen aus den Verbindlichkeiten aus den Initialkosten und Eigenkapitalbeschaffungskosten sowie dem Ausgabeaufschlag von insgesamt EUR 7.060.263,84. Das Darlehen zur Finanzierung des Ankaufs der Investitionsobjekte (EUR 168.430.960,14) wurde im Jahr 2021 vollständig zurückgezahlt.

## E. ERLÄUTERUNG ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 1. Erträge

Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus den Erträgen der Beteiligungsgesellschaft in Höhe von EUR 11.011.877,06. Insgesamt belaufen sich die Erträge auf EUR 11.043.909,60 (Vorjahr EUR 7.096.070,36).

### 2. Aufwendungen

Die Aufwendungen in Höhe von EUR 18.455.060,42 (Vorjahr EUR 10.298.143,36) resultieren im Wesentlichen aus Eigenkapitalbeschaffungskosten (EUR 12.219.233,53, Vorjahr EUR 7.935.606,72) sowie Zinsaufwendungen aus dem Darlehen (EUR 1.248.740,40, Vorjahr EUR 221.718,61) und der Verwaltungsvergütung für die KVG (EUR 1.869.945,31, Vorjahr EUR 1.005.802,64).

### 3. Erträge aus der Neubewertung

Die Erträge aus der Neubewertung in Höhe von EUR 51.497.744,45 (Vorjahr Aufwendungen aus Neubewertung von EUR 37.674.854,17) resultieren im Wesentlichen aus der Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung in Höhe von EUR 32.043.525,55 (Vorjahr EUR - 28.492.713,44) sowie aus zusätzlichen Erträgen aus der Investmenttätigkeit in Höhe von EUR 19.438.643,51 (Vorjahr EUR -9.182.140,73). 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 -7.411.150,82 (Vorjahr EUR -3.202.073,00) aus, dass 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:

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR
Wert des Investmentvermögens	525.592.460,55	241.057.591,22	116.484.930,32

### 2. Angabe der Kapitalkonten

Gemäß § 5 Ziff. 2 Gesellschaftsvertrag bestehen zum 31.12.2021 folgende Kapitalkontenstände:



	<b>EUR</b>
<b>Stand Kapitalkonten 31.12.2020</b>	<b>241.057.591,22</b>
Kapitalkonto II (Eigenkapitaleinlage):	535.068.073,64
- Davon Kapitalkonto I - Hafteinlage von EUR 6.100.397,50	
Kapitalkonto III (Kumulierte Ausschüttungen):	-4.265.735,08
Kapitalkonto IV (Nicht realisiertes Ergebnis):	12.993.669,00
Kapitalkonto V (Ergebniskonto):	-10.792.396,19
Kapitalkonto VI (Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres):	-7.411.150,82
Stand Kapitalkonten 31.12.2021	525.592.460,55

Die Komplementärin leistet keine Einlage in das Kapital der Gesellschaft.

### 3. Verwendungsrechnung gemäß § 24 Abs. 1 KARBV

<b>Verwendungsrechnung 2021</b>	<b>EUR</b>
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-7.411.150,82
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	0,00
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	-7.411.150,82

### 4. Entwicklungsrechnung gemäß § 24 Abs. 2 KARBV

<b>Entwicklungsrechnung</b>	<b>EUR</b>
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	241.057.591,22
1. Entnahmen für das Vorjahr	-4.154.294,63
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	244.978.098,36
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-7.411.150,82
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	51.122.216,42
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	525.592.460,55

### 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 acht Objektgesellschaften in der Rechtsform einer Limited Partnership (eine der deutschen KG vergleichbaren Rechtsform) in mehrere in den USA gelegenen Immobilien investiert:



Objektbezeichnung Rechtsform Sitz der Immobiliengesellschaft Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks*	Entwicklungsstand**	Erwerbsdatum
Bürokomplex Levi's Plaza JPPF Battery Holdings, L.P. 1105-1300 Battery Street 1355 - 1485 Sansome Street San Francisco, Kalifornien	28,98 %	G	F	01.11.2019
Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District BV Co-Investment, L.P. 3035 Peachtree Road Atlanta, Georgia	45 %	G	F	01.11.2019
Bürokomplex Constitution Wharf Jamestown Constitution Wharf, L.P. 105 und 75 Constitution Road Boston, Massachusetts	100 %	G	F	01.11.2019
Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall WPP JT OH Joint Venture, L.P. 317-340 East 16th Street und 1101-1128 North Brevard Street, Charlotte, North Carolina	70,33 %	G	F	31.07.2020
Mietwohnanlage Rock Springs Village Jamestown Rock Springs, L.P. 550 Rock Springs Court NE, Atlanta, Georgia	100 %	W	F	22.12.2020
Innovation and Design Building, JT RREF III IDB Holdings, L.P. 17, 19, 21, 23, 25 Drydock Avenue Boston, Massachusetts	32,46 %	G	F	30.12.2020
Bürokomplex Garco Mill GMA JT Joint Venture, L.P. 4900-4922 O'Hear Avenue, North Charleston, South Carolina	75 %	G	F	04.03.2021
Bürokomplex Home Plate Center JPPF RIF HPC Co-Investment, L.P. 1501&1521 First Avenue South, Seattle, Washington	45 %	G	F	21.09.2021
Objektbezeichnung Rechtsform Sitz der Immobiliengesellschaft Lage des Grundstücks	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Vermietungsstand per 31.12.2021
Bürokomplex Levi's Plaza JPPF Battery Holdings, L.P. 1105-1300 Battery Street 1355 - 1485 Sansome Street	1903,1907,1981	38.041	86.507	76 %



Objektbezeichnung Rechtsform Sitz der Immobiliengesellschaft Lage des Grundstücks	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Vermietungsstand per 31.12.2021
San Francisco, Kalifornien				
Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District BV Co-Investment, L.P. 3035 Peachtree Road Atlanta, Georgia	2014	41.120	34.687	79 %
Bürokomplex Constitution Wharf Jamestown Constitution Wharf, L.P. 105 und 75 Constitution Road Boston, Massachusetts	1985/ 2014-2017	34.043	16.658	99 %
Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall WPP JT OH Joint Venture, L.P. 317-340 East 16th Street und 1101-1128 North Brevard Street, Charlotte, North Carolina	1891-1912,1992/2018-2019	59.456	12.045	95 %
Mietwohnanlage Rock Springs Village Jamestown Rock Springs, L.P. 550 Rock Springs Court NE,Atlanta, Georgia	1988/2003/2005	116.853	54.148	99 %
Innovation and Design Building, JT RREF III IDB Holdings, L.P. 17, 19, 21, 23, 25 Drydock Avenue Boston, Massachusetts	1918/2014-2017	40.864	125.737	70 %
Bürokomplex Garco Mill GMA JT Joint Venture, L.P. 4900-4922 O'Hear Avenue,North Charleston, South Carolina	1915,2020/2020	42.654	21.879	78 %
Bürokomplex Home Plate Center JPPF RIF HPC Co-Investment, L.P. 1501&1521 First Avenue South,Seattle, Washington	2012,2013	8.713	32.318	94 %

\* Die Bezeichnung G bedeutet „Gewerbeobjekt“ und W bedeutet „Wohnobjekt“

\*\* Die Bezeichnung F bedeutet „fertiges Objekt“

Objektbezeichnung Rechtsform Sitz der Immobiliengesellschaft Lage des Grundstücks	Leerstandsquote zum 31.12.2021 in % der Nutzfläche	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % der Nutzfläche	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Verkehrswert	Kreditvolumen
Bürokomplex Levi's Plaza JPPF Battery Holdings, L.P. 1105-1300 Battery Street	11 %	6,1 %	8,0	\$ 231.458.246	\$ 133.289.638





Objektbezeichnung Rechtsform Sitz der Immobiliengesellschaft Lage des Grundstücks	Leerstandsquote zum 31.12.2021 in % der Nutzfläche	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % der Nutzfläche	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Verkehrswert	Kreditvolumen
1355-1485 Sansome Street San Francisco, Kalifornien					
Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District BV Co-Investment, L.P. 3035 Peachtree Road Atlanta, Georgia	15 %	16,7 %	4,9	\$ 100.575.000	\$ 47.272.518
Bürokomplex Constitution Wharf Jamestown Constitution Wharf, L.P. 105 und 75 Constitution Road Boston, Massachusetts	1 %	16,7 %	6,6	\$ 119.700.000	\$ 67.803.127
Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall WPP JT OH Joint Venture, L.P. 317-340 East 167th Street und 1101-1128 North Brevard Street, Charlotte, North Carolina	6 %	2,3 %	7,8	\$ 53.521.130	\$ 25.318.800
Mietwohnanlage Rock Springs Village Jamestown Rock Springs, L.P. 550 Rock Springs Court NE, Atlanta, Georgia	5 %	-	-	\$ 160.800.000	\$ 87.900.000
Innovation and Design Building, JT RREF III IDB Holdings, L.P. 17,19,21,23,25 Drydock Avenue Boston, Massachusetts	22 %	2,3 %	6,7	\$ 248.756.279	\$ 139.641.033
Bürokomplex Garco Mill GMA JT Joint Venture, L.P. 4900-4922 O'Hear Avenue, North Charleston, South Carolina	22 %	0,0 %	11,1	\$ 58.050.000	\$ 33.750.000
Bürokomplex Home Plate Center JPPF RIF HPC Co-Investment, L.P. 1501&1521 First Avenue South, Seattle, Washington	6 %	12,8 %	9,09	\$ 122.850.000	\$ 62.691.750

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt EUR 535.068.073,64 (USD 610.039.750,00) und wird von 9.255 Anlegern gehalten.

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2. Nr. 1 KAGB beträgt für das Berichtsjahr 4,1023 % (Vorjahr 5,6188 %) in EUR-Werten bzw. 4,1743 (Vorjahr 5,3842 %) 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 525.592.460,55 (Vorjahr EUR 241.057.591,22). Bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital beträgt der NAV 98,23 % (Vorjahr 83,10 %).

Die KVG hat für den AIF einen USD Nettoinventarwert zum 31.12.2021 ermittelt. Dieser beträgt USD 595.286.020,82 (Vorjahr USD 295.801.770,17). Die Anzahl der zum Nominalwert von USD 1,00 ausgegebenen Anteile zum Stichtag beträgt 610.039.750,00. Somit ergibt sich ein Nettoinventarwert von USD 0,9758 (Vorjahr USD 0,9215) je Anteil.



## 6. Informationen nach § 300 KAGB

### 6.1. Prozentualer Anteil schwer liquidierbarer Vermögensgegenstände

Zum 31.12.2021 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 und der im Rahmen der Wiederaufnahme des Vertriebs erstellten Aktualisierung des Verkaufsprospektes zum 31.12.2020 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 31.12.2021 und der zum gleichen Zeitpunkt erfolgten Aktualisierung des Verkaufsprospektes 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)	15.066.717,53
Jamestown 31 Investment Services L.P. (Komplementärin)	325.019,02
Hauck Aufhäuser Lampe (Verwahrstelle)	196.562,09
	15.588.298,64

Die Vergütungen an die KVG in Höhe von EUR 15.066.717,53 (Vorjahr EUR 9.576.257,90) bestehen aus den Eigenkapitalbeschaffungskosten (EUR 12.219.233,53) sowie weiteren Initialkosten (EUR 977.538,68) und den Fondsmanagementgebühren (EUR 1.869.945,31). An die Komplementärin wurde eine Haftungsvergütung in Höhe von EUR 325.019,02 (Vorjahr EUR 190.043,78) gezahlt. Die Verwahrstellenvergütung an Hauck Aufhäuser Lampe betrug EUR 196.562,09 (Vorjahr EUR 111.393,01).

## G. Nachtragsbericht



Mit Wirkung zum 15. März 2022 hat Jochen Stockdreher seine Berufung zum Geschäftsführer der Gesellschaft niedergelegt und das Unternehmen verlassen. Die BaFin wurde vorab über diese Veränderung informiert, die entsprechende Anzeige erfolgte am 11.03.2022. Bis zur Bestellung eines Nachfolgers wird die Gesellschaft von den beiden Geschäftsführern Christoph Kahl und Fabian Spindler vertreten.

Die in den einzelnen Investitionsobjekten erzielten Barüberschüsse werden prospektgemäß für die Anfängliche Ausschüttung 2021 vor Steuern in Höhe von 2 % p.a. bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag an die Anleger verwandt. Die Anleger erhalten die Auszahlung am 15.06.2022. Gemäß der aktuellen Fondsprognose ergibt sich eine prospektgemäße Ausschüttung von jährlich 4 % p.a. ab 2022 bis 2031.

Nicht absehbar sind zum jetzigen Zeitpunkt die politischen und wirtschaftlichen Auswirkungen durch den Krieg in der Ukraine. Diese können bei einem länger anhaltenden Konflikt oder einer Ausweitung der Kriegshandlungen auf andere Länder in Europa schwere wirtschaftliche Folgen auch für die globalen Wirtschaftsbeziehungen nach sich ziehen. Jamestown geht zum jetzigen Zeitpunkt nicht davon aus, dass der Krieg in der Ukraine wesentliche Auswirkungen auf die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien haben wird.

## 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 Ergebnis 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). Die Jamestown Properties Corp., Atlanta, hat den Geschäftsführer der KVG, Herrn Fabian Spindler, bevollmächtigt, im Namen der Jamestown 31 Investment Services L.P. Rechtsgeschäfte zu tätigen.

### 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 2021 bis 31. Dezember 2021

Köln, den 13. April 2022

*Fabian Spindler, Geschäftsführer KVG*

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

## 2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

### 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 und der Genehmigung von Änderungen der Anlagebedingungen am 07.06.2019 erfolgte die Vertriebsfreigabe gemäß § 316 Abs. 3 S. 1 KAGB durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) am 06.08.2019. Aufgrund einer unerwartet hohen Vertriebsdynamik in den ersten Monaten hatte Jamestown den Vertrieb von Jamestown 31 im Februar 2020 zunächst gestoppt. Der Vertrieb wurde zum Januar 2021 wieder aufgenommen. Zur Wiederaufnahme des Vertriebs erfolgten Prospektaktualisierungen zum 31.12.2020, 09.04.2021 und 30.06.2021 sowie die Aktualisierung der wesentlichen Anlegerinformationen zum 09.04.2021. Der Fonds ist in US-Dollar denominated. Am 31.12.2021 wurde der Vertrieb beendet. Per 31.12.2021 waren 9.255 Anleger mit 610.039.750 Anteilen zu nominal je USD 1,00 an Jamestown 31 beteiligt. Dies entspricht einem Eigenkapitalbetrag von EUR 535.068 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 weiterzuentwickeln, 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. Diese beinhalten 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 und 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 einer Kommanditgesellschaft) nach dem Recht des US-Bundesstaats Delaware. Das gezeichnete Kapital (Gründungskapital) beträgt USD 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. Somit beträgt die Hafteinlage EUR 6.100.397,50.

Die Jamestown Treuhand GmbH agiert als Treuhänderin gemäß § 152 Abs. 1S. 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 gezeichneten Eigenkapitaleinlagen zu leisten. Hiervon wurde im Berichtszeitraum kein Gebrauch gemacht.

Für die Gesellschaft hat die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG mit Sitz in Frankfurt am Main die Funktion der Verwahrstelle übernommen (ehemals Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG). 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. Bereits im Jahr 2019 wurden die Beteiligungsgesellschaften am Bürokomplex „Levi's Plaza“, dem Einzelhandels- und Bürokomplex „Buckhead Village District“ und dem Bürokomplex „Constitution Wharf“ sowie in 2020 die Beteiligungsgesellschaften an der Büro- und Einzelhandelsimmobilie „Optimist Hall“, der Mietwohnanlage „Rock Springs Village“ und dem „Innovation and Design Building“ erworben. Im Jahr 2021 erfolgte der Erwerb der Beteiligungsgesellschaften an dem Bürokomplex „Garco Mill“ und dem Bürokomplex „Home Plate Center“.



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 vorhalten. Der Fonds soll nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 KAGB investieren. Zum 31.12.2021 war der Fonds in acht Objekten investiert. 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. zwei Darlehensverträge über zusammen USD 206,7 Mio. abgeschlossen, um den Erwerb der Investitionsobjekte „Rock Springs Village“ und „IDB“ durchzuführen. Für den Ankauf von „Rock Springs Village“ wurde ein Darlehensvertrag mit zwei separaten Darlehen (A und B) in Höhe von insgesamt USD 113,0 Mio. am 22.12.2020 abgeschlossen. Das Darlehen A in Höhe von USD 87,9 Mio. wurde über das im Februar 2021 abgeschlossene Hypothekendarlehen zurückgeführt. Der Zinssatz beläuft sich auf 1-Monats-LIBOR + 2,10 %. Das Darlehen B in Höhe von USD 25,1 Mio. wird während der wieder aufgenommenen Vertriebsphase 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. Für den Ankauf von „IDB“ wurde ein Darlehensvertrag von USD 93,7 Mio. am 30.12.2020 abgeschlossen. Dieses Darlehen wird während der wieder aufgenommenen Vertriebsphase 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. Alle genannten Darlehen sind zum Stichtag 31.12.2021 vollständig zurückgezahlt worden.

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 acht Objekten mit unterschiedlichen Nutzungsarten an unterschiedlichen Standorten investiert und erfüllte somit nach Einschätzung der KVG die Anforderungen an die oben genannte Risikomischung:

- Bürokomplex „Levi’s Plaza“, San Francisco, Kalifornien, Kaufpreis für das Gesamtobjekt: USD 826,0 Mio. (28,98 % Anteil)
- Einzelhandels- und Bürokomplex „Buckhead Village District“, 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)
- Büro- und Einzelhandelsimmobilie „Optimist Hall“ in Charlotte, North Carolina, Kaufpreis für das Gesamtobjekt: USD 73,177 Mio. (70,33 % Anteil)
- Mietwohnanlage „Rock Springs Village“, in Atlanta, Georgia, Kaufpreis für das Gesamtobjekt: USD 145,2 Mio. (100 % Anteil)
- Gemischt genutztes Objekt „Innovation and Design Building“, Boston, Massachusetts, Kaufpreis für das Gesamtobjekt: USD 710,0 Mio. (32,46 % Anteil)
- Bürokomplex „Garco Mill“, North Charleston, South Carolina, Kaufpreis für das Gesamtobjekt: USD 78,0 Mio. (75 % Anteil)
- Bürokomplex „Home Plate Center“, Seattle, Washington, Kaufpreis für das Gesamtobjekt: USD 251,3 Mio. (45 % Anteil)

Der Erwerb der acht 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 2021 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 sowie die Bewirtschaftung der bereits erworbenen Fondsimmobilien 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.

Der Vermietungsstand im Bürokomplex Levi's Plaza in San Francisco, Kalifornien beträgt aktuell rund 76 % (Juni 2021: 80 %). Der umfangreiche Umbau der bisher freigehaltenen Mietflächen ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die zusammengelegten Flächen werden aktuell vermarktet. Die Vermietung ist im aktuellen mieterfreundlichen Umfeld herausfordernd. Der mit Abstand größte Mieter Levi Strauss & Co., mit einer Mietfläche von 36.370 qm (42 % der Gesamtfläche), hat seine Option für die Verlängerung des Mietvertrages um zehn Jahre ausgeübt. Der vertraglich geregelte Prozess sieht nun vor, die konkreten Konditionen der Verlängerung in einem separaten Schritt festzulegen bzw. sich mit dem Mieter auf marktgerechte Konditionen zu einigen. Wie in der Gesellschafterinformation vom 15.01.2021 erläutert, ist ein Abschluss zu den bei Ankauf Ende 2019 angenommenen Konditionen - und damit vor der Pandemie - aufgrund des derzeit mieterfreundlichen Umfelds nicht möglich. In der aktuellen Prognose unterstellt Jamestown eine rund 10 % geringere Vertragsmiete für die Verlängerung sowie deutlich höhere Vermietungskosten wie mietfreie Zeiten und Mieterausbauten. Dies hat entsprechende Auswirkungen auf die Barüberschüsse des Objekts. Vorteilhaft ist, dass durch die Verlängerung des Mietvertrags die Vermietungsstruktur des Campus langfristig gestärkt wird. Die auf den Fonds anteilig entfallenden höheren Vermietungskosten werden über zusätzliches Fondseigenkapital finanziert. Hierfür wird prognosegemäß die bei Ankauf gebildete Jamestown 31 Liquiditätsreserve des Objekts von USD 26,6 Mio. auf USD 38,9 Mio. erhöht.

Für die Neugestaltung von zwei Außenbereichen mit exklusivem Zugang für den jeweiligen Mieter hat Jamestown von der Stadt San Francisco die Genehmigungen erhalten. Hierbei handelt es sich um Terrassen im Erdgeschoss und auf dem Dach von zwei der insgesamt acht Gebäude. Mietflächen mit einem privaten Zugang zu Außenbereichen wurden zuletzt stärker im Teilmarkt nachgefragt. Für 2022 sind erste Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen vorgesehen, um das Investitionsobjekt bis 2025 zu einem klimaneutralen Campus auszubauen.

Zusätzlich ist die Umgestaltung der Außenbereiche und der Ausbau des Shuttle-Services für die Büronutzer in den kommenden Monaten vorgesehen. An dem Bürokomplex Levi's Plaza ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 29 % beteiligt.

Die gemischt genutzte Immobilie Innovation and Design Building in Boston, Massachusetts, ist derzeit zu 70 % vermietet (Juni 2021: 83 %). Jamestown hält aktuell größere zusammenhängende Mietflächen für die Umwandlung in Laborflächen frei. Gemäß der ursprünglichen Investitionsstrategie sollten 25.200 qm (rund 20 % der Gesamtfläche) in Laborflächen umgewandelt werden. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage von Biotechnologieunternehmen verläuft die bisherige Vermietung der Flächen sehr erfreulich. Jamestown hat sich daher entschieden, weitere Flächen von rund 14.470 qm (rund 12 %) in Laborflächen umzuwandeln. Insgesamt entstehen somit 39.670 qm (rund 32 %) neue Laborflächen. Seit Ankauf Ende 2020 konnten bereits neue Mietverträge für Laborflächen über 33.560 qm (rund 27 %) abgeschlossen werden. Der hierbei bisher durchschnittlich erzielte Mietpreis liegt rund 31 % höher als budgetiert. Demgegenüber müssen höhere Vermietungskosten für die Mieterausbauten berücksichtigt werden. Die Fertigstellung und der Bezug der Flächen sind für 2022 und 2023 vorgesehen. Darüber hinaus wird bereits jetzt die Infrastruktur geschaffen, um zu einem späteren Zeitpunkt die Möglichkeit zu haben, weitere rund 40 % der Gesamtfläche in Laborflächen umwandeln zu können.

Im Rahmen der beschriebenen Maßnahmen geht Jamestown davon aus, dass sich die Objektinvestitionen für die Umwandlung der Laborflächen von den ursprünglich geplanten USD 147 Mio. auf USD 300 Mio. erhöhen werden. Diese Kosten werden prognosegemäß über die Aufstockung des bestehenden Hypothekendarlehens um USD 178 Mio. (60 %) sowie zusätzliches Eigenkapital des Joint Ventures und Objekteinnahmen von insgesamt USD 122 Mio. (40 %) finanziert. Das auf den Fonds anteilig entfallende Eigenkapital für die höheren Objektinvestitionen soll über das zusätzliche Fondseigenkapital finanziert werden. Hierfür wird prognosegemäß die bei Ankauf gebildete Jamestown 31 Liquiditätsreserve des Objekts von USD 19,0 Mio. auf USD 42,6 Mio. erhöht. Durch die höhere Miete für Laborflächen und die zuvor beschriebenen Maßnahmen erhöht sich der Nettomietüberschuss des Objekts und damit dessen Wert erheblich.

Mit Abschluss des neuen Hypothekendarlehens im März 2021 wurde die Eigenkapitalstruktur des Joint Ventures finalisiert. Der Anteil des Joint Venture Partners Related liegt unverändert bei 50 %. Die Beteiligungshöhe von Jamestown 31 liegt nun bei 32,5 %. Darüber hinaus haben zwei weitere Investoren zusammen 13,9 % der Anteile von dem mit Jamestown verbundenen Unternehmen übernommen. Der Erwerb erfolgte zu den gleichen Konditionen wie für Related und Jamestown 31. Das mit Jamestown verbundene Unternehmen bleibt mit 3,6 % beteiligt.

Die Mietwohnanlage Rock Springs Court in Atlanta, Georgia, ist derzeit zu 99 % vermietet (Juni 2021: 94 %). Zuletzt konnten wieder Mietverträge abgeschlossen werden, ohne hierfür mietfreie Zeiten zu gewähren. Im Rahmen des neuen Marketingkonzeptes wird die Mietwohnanlage nun unter dem neuen Namen Rock Springs Village vermarktet. Die 2021 begonnenen Maßnahmen zur Aufwertung der Gemeinschaftsflächen sollen im ersten Quartal 2022 abgeschlossen werden. Hierzu gehören die Umgestaltung des Pool- und Fitnessbereichs sowie die Einrichtung einer Lounge für die Bewohner und einer Auslaufläche für Hunde. Gemäß der Investitionsstrategie werden bis 2023 zunächst 189 der insgesamt 558 Mieteinheiten renoviert. Hierfür ist ein Budget von USD 2,8 Mio. vorgesehen. Darüber hinaus führt Jamestown aktuell Gespräche mit zwei Anbietern von Modellen zur Kurzzeitmiete für einige Wohnungen. Ist die Testphase erfolgreich, sollen mit diesen Modellen künftig insbesondere Angestellte und Studenten der nahegelegenen Hochschulen angesprochen werden, die bereit sind, für kurze Mietvertragslaufzeiten Preisaufschläge zu zahlen.

Der Vermietungsstand im Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District in Atlanta, Georgia, beträgt derzeit 79 % (Juni 2021: 80 %). Im Jahr 2021 wurden 19 neue Mietverträge und Vertragsverlängerungen über insgesamt rund 4.200 qm (12,1 % der Gesamtfläche) abgeschlossen. Jamestown erwartet zeitnah den Abschluss mit sieben weiteren Mietern über insgesamt 2.100 qm (6,1 %). Darüber hinaus ist Jamestown zur Vermietung weiterer Flächen im Gespräch mit Interessenten aus der Gastronomie sowie der Wellness- und Modebranche. Verglichen mit dem Ankaufszeitpunkt Ende 2019 ist die Vermietung mit höheren Vermietungskosten, wie mietfreien Zeiten und Mieterausbauten, verbunden. Die auf den Fonds anteilig entfallenden höheren Vermietungskosten sollen über das zusätzliche Fondseigenkapital finanziert werden. Hierfür wird prognosegemäß die bei Ankauf gebildete Jamestown 31 Liquiditätsreserve des Objekts von USD 4,1 Mio. auf USD 13,8 Mio. erhöht. Erfreulicherweise haben sich die Besuchs- und Verkaufszahlen 2021 positiv entwickelt. Insbesondere bekannte Luxusmarken wie Hermes oder Dior erzielten höhere Verkaufsumsätze als vor Ausbruch der Corona-Pandemie. Positiv entwickelt haben sich auch die Parkeinnahmen, die fast wieder auf dem Vor-Krisen-Niveau liegen. Als Teil der Investitionsstrategie werden verschiedene Events organisiert, um die Besucherfrequenz zu erhöhen. Im Dezember 2021 fand beispielsweise ein Weihnachtsmarkt mit deutschen Ständen und Produkten statt. 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 Juni 2021 unverändert zu 99 % vermietet. Eine Prüfung hat ergeben, dass weder ganze Stockwerke noch einzelne Flächen in Laborflächen umgewandelt werden können, da die Gebäudestruktur nicht für schwere Laborausstattung geeignet ist. Jamestown prüft nun andere Entwicklungsmöglichkeiten.

Der Bürokomplex Garco Mill in North Charleston, South Carolina, ist derzeit zu 78 % vermietet (Juni 2021: 75 %). Im Jahr 2021 wurden zwei Mietverträge über zusammen rund 750 qm (3,4 % der Gesamtfläche) neu abgeschlossen beziehungsweise verlängert. Die Mietabschlüsse entsprechen dem Budget. Jamestown befindet sich in aktiven Vertragsgesprächen mit potenziellen Mietern für weitere rund 2.500 qm (11 %). Für eine bisher nicht genutzte Fläche von rund 600 qm (2,8 %) steht Jamestown in Gesprächen mit einem lokalen Restaurantbetreiber. An dem Bürokomplex Garco Mill ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 75 % beteiligt.



Die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall in Charlotte, North Carolina, ist seit Juni 2021 unverändert zu 95 % vermietet. Die Besucherzahlen und die Verkaufsumsätze im Einzelhandel und in der Gastronomie haben sich 2021 positiv entwickelt. Betreiber von Geschäften, die bereits vor Ausbruch der Corona-Pandemie im Objekt geöffnet waren, konnten ihre Umsätze um rund 11 % steigern. Der größte Mieter, der Energieversorger Duke Energy (rund 73 % der Gesamtfläche), hat die Angestellten Ende des Jahres 2021 wieder zurück in die Büros geholt. Bei Ankauf wurden Teilflächen des Grundstückes identifiziert, die zur Umsetzung der Investitionsstrategie nicht erforderlich sind. Diese wurden nun vertragsgemäß an den Besitzer des benachbarten Grundstückes verkauft. Der Nettoerlös für Jamestown 31 in Höhe von USD 2,1 Mio. floss in die Liquiditätsreserve des Fonds. An der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 70 % beteiligt.

## **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 der KVG werden Stresstests durchgeführt und auf Ebene des AIF regelmäßig sowie anlassbezogen die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen überprüft.

Die Stresstests auf Ebene des AIF werden 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 sind bei den einzelnen Investitionsobjekten wie bereits beschriebenen die wesentlichen Risiken aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Bestandsgefährdende Risiken waren für die Gesellschaft zu keinem Zeitpunkt erkennbar.

Der KVG obliegt die Feststellung des Werts der Gesellschaft. Zum 31.12.2021 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 2021 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. eine Informationssicherheitsorganisation, 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 2021 Erträge aus den Beteiligungen in Höhe von EUR 11.011.877,06 (Vorjahr EUR 5.283.578,18) erwirtschaftet. Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres betrug EUR -7.411.150,82 (Vorjahr EUR -3.202.073,00). Das Ergebnis des Geschäftsjahres inklusive der nicht realisierten Erträge aus Neubewertungen betrug EUR 43.711.065,60 (Vorjahr EUR -41.330.579,77).

## **III. Finanzlage**

Die Liquiditätslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2021 stets ausreichend. Zum 31.12.2021 verfügte die Gesellschaft über Bankguthaben in Höhe von EUR 17.013.661,51 (Vorjahr EUR 879.103,14) und kurzfristige liquide Anlagen in Höhe von EUR 44.185.512,86 (Vorjahr EUR 138.563,59).

## **IV. Vermögenslage**

Die Bilanzsumme beläuft sich auf EUR 533.383.853,09 (Vorjahr EUR 411.274.352,04). Die wesentliche Position auf der Aktivseite ist der Bilanzposten Beteiligungen mit EUR 432.857.451,88 sowie die ausstehenden Pflichteinlagen in Höhe von EUR 36.255.473,35 und den kurzfristig liquiden Anlagen von EUR 44.185.512,86. Auf der Passivseite sind wesentliche Positionen das Eigenkapital in Höhe von EUR 525.592.460,55 sowie die Verbindlichkeiten aus den Initialkosten und Eigenkapitalbeschaffungskosten in Höhe von EUR 4.891.785,87.

## **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, entwickelten sich bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie seit Jahren positiv, wobei sie immer wieder zyklischen Schwankungen unterliegen, woraus sich jeweils Chancen und Risiken ergeben.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind auch in den wirtschaftlichen Kennzahlen der USA zu beobachten. Nach einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosenquote und einem starken Rückgang des Bruttoinlandsproduktes insbesondere im zweiten Quartal 2020 hat sich die Wirtschaft der USA seitdem deutlich positiver entwickelt.

Im Jahr 2021 hat sich die Arbeitslosenquote wieder dem Vor-Corona-Niveau angenähert und lag im Dezember 2021 bei 3,9 %. (Stand: Februar 2022, Quelle: BLS)

Das reale Wachstum des Bruttoinlandsproduktes hat sich im Berichtszeitraum wieder positiv entwickelt und lag im vierten Quartal 2021 bei 6,9 %. (Stand: Februar 2022, Quelle: BEA)

Grundsätzlich hat ein steigendes Bruttoinlandsprodukt 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. Jamestown geht aktuell davon aus, dass die Erholung der US-Wirtschaft anhält und auch zukünftig ein steigendes Bruttoinlandsprodukt aufweisen wird.

Die wirtschaftliche und politische Lage ist immer auch mit Unsicherheiten verbunden, so dass sich hieraus auch Risiken für den Immobilienmarkt ergeben können. Insbesondere die mittel- und langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie sind heute noch ungewiss.

Jamestown ist hinsichtlich der langfristigen Aussichten für den US-Immobilienmarkt durch das erzielte Wirtschaftswachstum im Jahr 2021 vorsichtig optimistisch für die Folgejahre. Es ist aufgrund des langfristig prognostizierten Bevölkerungswachstums davon auszugehen, dass sich die Immobiliennachfrage in den USA wieder dem Vorkrisenniveau annähert.

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.

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 Asset Management von Jamestown reagiert auf diese Veränderungen, um die Folgen der Pandemie abzumildern.

#### **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.

Die US-Wirtschaft hat im Jahr 2021 mit einem Wachstum von rund 5 % eine starke Erholung nach dem pandemiebedingten Einbruch im Vorjahr erzielt. Gleichzeitig sank die Arbeitslosenquote auf unter 4 %. Damit hat sie fast wieder den Stand vor Ausbruch der Krise erreicht. In den meisten Bundesstaaten wurden die Corona-Schutzmaßnahmen vollständig aufgehoben. Gastronomie und Einzelhandel sind in den USA grundsätzlich geöffnet und Veranstaltungen finden überwiegend ohne Kapazitätsbeschränkungen statt. Die Firmen holen weiter ihre Angestellten zurück in die Büros. Das wirkt sich positiv auf die Vermietungssituation aus: Seit Mitte 2021 werden wieder Mietverträge verlängert und neue Flächen angemietet. Zwar herrscht derzeit weiterhin ein mieterfreundliches Umfeld, das mit hohen Zugeständnissen wie mietfreien Zeiten und erhöhten Kosten für Mieterausbauten verbunden ist. Insgesamt wirkt sich die größtenteils positiv verlaufende Entwicklung jedoch vorteilhaft auf die Bewirtschaftung der Fondsimmobilen aus.

Bei ungünstiger Entwicklung der Immobilienmärkte besteht das Risiko, dass sich die Werte der erworbenen Immobilien nach unten entwickeln. Wie in der Eurozone lag die Inflation im Jahr 2021 mit rund 7 % auf einem rekordverdächtigen Niveau. Die US-amerikanische Zentralbank beabsichtigt für 2022 Zinserhöhungen. Dies wird sich auch auf die Immobilienmärkte auswirken. 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**

Die aktualisierte Jamestown 31 Fondsprognose bestätigt die jährliche Ausschüttung ab 2022 bis 2031 in Höhe von 4 % bezogen auf die Eigenkapitaleinlagen der Anleger. Bis Ende 2021 beträgt die prognostizierte Anfängliche Ausschüttung 2 % p.a. In der aktualisierten Verkaufshypothese werden alle Investitionsobjekte bis Ende 2031 veräußert (für das Innovation and Design Building wird ein Verkauf in 2026 unterstellt) und hieraus ein Nettoerlös vor Steuern von rund 114 % (in einer Bandbreite von 108 % bis 120 %) an die Anleger prognostiziert.





Für die Gesellschaft waren bei Abschluss des Berichts trotz der Auswirkungen der Corona- Pandemie die Risiken als nicht so wesentlich einzustufen, dass die Anlageziele des Fonds als nicht erreichbar einzuschätzen wären.

Nicht absehbar sind zum jetzigen Zeitpunkt die politischen und wirtschaftlichen Auswirkungen durch den Krieg in der Ukraine. Diese können bei einem länger anhaltenden Konflikt oder einer Ausweitung der Kriegshandlungen auf andere Länder in Europa schwere wirtschaftliche Folgen auch für die globalen Wirtschaftsbeziehungen nach sich ziehen. Jamestown geht zum jetzigen Zeitpunkt nicht davon aus, dass der Krieg in der Ukraine wesentliche Auswirkungen auf die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien haben wird.

## **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 Zinsicherungsgeschäften 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 singulär 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 31.12.2021 ermittelt. Dieser beträgt USD 595.286.020,82 (Vorjahr USD 295.801.770,17). Die Anzahl der zum Nominalwert von USD 1,00 ausgegebenen Anteile zum Stichtag beträgt 610.039.750.000. Somit ergibt sich ein Nettoinventarwert von USD 0,9758 (Vorjahr USD 0,9215) 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.

Im Jahr 2021 wurden von den Beteiligungsgesellschaften Asset Managementvergütungen in Höhe von USD 4.761.225,00 sowie weitere Verwaltungsgebühren in Höhe von USD 2.009.000,00 gezahlt.

### **Von Jamestown 31 gezahlte Vergütungen**

Die Vergütungen an die KVG in Höhe von EUR 15.073.566,26 (Vorjahr EUR 9.576.257,90) bestehen aus den Eigenkapitalbeschaffungskosten (EUR 12.225.574,96) sowie weiteren Initialkosten (EUR 978.046,00) und den Fondsmanagementgebühren (EUR 1.869.945,31). An die Komplementärin wurde eine Haftungsvergütung in Höhe von EUR 325.019,02 (Vorjahr EUR 190.043,78) gezahlt. Die Verwahrstellenvergütung an Hauck Aufhäuser Lampe betrug EUR 196.562,09 (Vorjahr EUR 111.393,01).

### **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 12.491.348,15 Mio. an durchschnittlich 52 Mitarbeiter gezahlt. Hierunter sind drei Geschäftsführer, 46 Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit, eine Auszubildende und zwei Aushilfen. Der Gesamtbetrag der gezahlten Vergütungen setzt sich aus EUR 5.624.475,65 Mio. für feste und EUR 6.866.872,50 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 4.517.277,00 Mio.; auf die weiteren Mitarbeiter entfielen EUR 7.974.071,15 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 entgegenwirken.

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 Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG 22 bis zu 25 % der insgesamt von Anlegern gezeichneten Eigenkapitaleinlagen leisten, 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 31.12.2021 wurden von der Jamestown-Kommanditistin unverändert keine Anteile an Jamestown 31 gehalten.

### **Prognosebericht**

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die Einnahmen- und Ausgabenprognosen und Verkaufshypothesen, die in der Gesellschafterinformation vom 15.01.2021 und den Ankaufsmitteln von Optimist Hall, Rock Springs Court, Innovation and Design Building und Bürokomplex Garco Mill aufgeführt waren. Für das achte Investitionsobjekt, Home Plate Center, entsprechen die Prognosen der Ankaufsmitteln.

Für die acht Investitionsobjekte wurden in den Ankaufsmitteln insgesamt rund USD 561,9 Mio. von USD 610,0 Mio. Fondseigenkapital vorgesehen. Das restliche Fondseigenkapital von USD 48,3 Mio. wurde abzüglich Initialkosten wie folgt auf drei Investitionsobjekte verteilt: Innovation and Design Building (USD 25,0 Mio.), Bürokomplex Levi's Plaza (USD 13,0 Mio.) und Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District (USD 10,3 Mio.). Diese Mittel sind für den prognostizierten erweiterten Investitionsbedarf vorgesehen und erhöhen entsprechend die bei Ankauf gebildeten Liquiditätsreserven der jeweiligen Objekte. Je nach tatsächlichem Verlauf können diese Mittel anders im Fonds verwendet werden.

Die Jamestown 31 Fondsprognose ergibt sich aus den Einnahmen- und Ausgabenprognosen der acht Investitionsobjekte. Für die Jahre 2019 bis August 2021 ist das bereits erzielte Ergebnis berücksichtigt. Ab September 2021 und für die Folgejahre sind die prognostizierten Barüberschüsse für die sieben Investitionsobjekte auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge sowie kalkulierter Anschlussvermietungen, derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert worden. Für das achte Investitionsobjekt, Home Plate Center, entsprechen die jährlichen Barüberschüsse den Annahmen der Ankaufsmitteln. Der Fonds hat die Anfängliche Ausschüttung in Höhe von 2,0 % p.a. vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital, für 2019 und 2020 geleistet. Für 2021 wird die Anfängliche Ausschüttung im Juni 2022 ausgezahlt. Für 2022 und die Folgejahre wird eine prospektgemäße Ausschüttung von 4,0 % an die Anleger prognostiziert und jeweils im Juni des Folgejahres ausgezahlt.

In der Fondsprognose sind die vertraglich zugesicherten Erhöhungen der bestehenden Hypothekendarlehen für Objektinvestitionen berücksichtigt: Bürokomplex Levi's Plaza von 2021 bis 2024 (USD 40,3 Mio.), Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District von 2021 bis 2023 (USD 16,8 Mio.), Bürokomplex Home Plate Center in 2022 (USD 6,4 Mio.), Bürokomplex Constitution Wharf in 2023 (USD 3,1 Mio.) und den Bürokomplex Garco Mill in 2021 und 2022 (USD 2,1 Mio.). Für das Innovation and Design Building führt Jamestown aktuell finale Gespräche mit der finanzierenden Bank und geht von einer Erhöhung des Hypothekendarlehens bis 2023 in Höhe von USD 178,0 Mio. aus. Für die Anschlussfinanzierungen wurden in der Fondsprognose Zinssätze zwischen 4,0 % p.a. und 5,5 % p.a. angenommen. Der erzielte Nettoerlös von USD 2,1 Mio. aus dem Verkauf der Teilflächen bei Optimist Hall ist in der Liquiditätsreserve des Fonds Ende 2021 berücksichtigt.

Beim Innovation and Design Building geht Jamestown, anders als bei den anderen Objekten, von einem früheren Verkauf Ende 2026 aus. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Umwandlung der Laborflächen abgeschlossen und das Objekt für einen Verkauf optimal positioniert sein. In der Fondsprognose wird unterstellt, dass von den USD 174,7 Mio. erzielten Nettoverkaufserlösen USD 162,7 Mio. bzw. 26,7 % des Fondseigenkapitals an die Anleger ausgeschüttet werden. Ab 2027 bezieht sich der „Barüberschuss an Anleger“ somit auf 73,3 % des Fondseigenkapitals und sinkt entsprechend. Die aus dem unterstellten Verkauf verbleibenden USD 12,0 Mio. werden zur Erhöhung der Liquidität des Fonds verwendet. Dieser Betrag ist im Barüberschuss des Objekts in 2026 berücksichtigt.

Auf Basis der monatlich durch die Fondsbuchhaltung aktualisierten Liquiditätsvorschau für die nächsten drei Monate bestätigt die KVG, dass alle bestehenden Darlehensverpflichtungen bis zum 30.06.2021 planmäßig erfüllt werden können.

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 13. April 2022

*Christoph A. Kahl, Geschäftsführer*

*Fabian Spindler, Geschäftsführer*

#### 3 Bilanzzeit für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

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 13. April 2022

*Herr Fabian Spindler, Geschäftsführer KVG*

*handelnd für die Jamestown 31 Investment Services LP., Atlanta*

#### 4 Wiedergabe des Vermerks des Abschlussprüfers

## Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die 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 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 die "Erklärung der gesetzlichen Vertreter".

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.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 Bestätigungsvermerk 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 dieser Systeme 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 Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks 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 zugrunde liegenden 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 unter anderem 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 2021 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 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, 13. April 2022

**Ernst & Young GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Heist, Wirtschaftsprüfer*

*Kruse, Wirtschaftsprüfer*