



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

Jahresbericht zum 31. Dezember 2022

Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

Inhaltsverzeichnis

- 1 Jahresabschluss
 - 1.1 Bilanz zum 31. Dezember 2022 nach § 21 KARBV
 - 1.2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 nach § 22 KARBV
 - 1.3 Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 nach § 25 KARBV
- 2 Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 nach § 23 KARBV
- 3 Bilanzeid für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022
- 4 Wiedergabe des Vermerks des Abschlussprüfers

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

1.1 Bilanz zum 31. Dezember 2022 nach § 21 KARBV

AKTIVA

	EUR <u>31.12.2022</u>	EUR <u>31.12.2021</u>
1. Anschaffungsnebenkosten	2.845.425,65	3.071.753,49
2. Beteiligungen	482.254.028,69	432.857.451,88
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.540.794,63	17.013.661,51
b) Kurzfristig liquide Anlagen	61.095.509,32	44.185.512,86
4. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	0,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	79.565,13	36.255.473,35
c) Andere Forderungen	0,00	0,00
	<hr/> 547.815.323,42	<hr/> 533.383.853,09 <hr/>

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

PASSIVA

	EUR <u>31.12.2022</u>	EUR <u>31.12.2021</u>
1. Rückstellungen	111.061,69	88.000,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Gegenüber Gesellschaftern	36.746,12	295.583,87
b) Andere Verbindlichkeiten	42.011,02	7.407.808,67
3. Eigenkapital		
a) Gezeichnetes Kapital	523.194.535,18	530.802.338,56
b) Kapitalrücklage	0,00	0,00
c) Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus Neubewertung	33.608.588,46	12.993.669,00
d) Verlustvortrag	-18.203.547,01	-10.792.396,19
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	9.025.927,96	-7.411.150,82
	<hr/> 547.815.323,42	<hr/> 533.383.853,09 <hr/>

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

1.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022

	EUR <u>31.12.2022</u>	EUR <u>31.12.2021</u>
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	13.507.868,78	11.030.318,04
b) Sonstige betriebliche Erträge	62.806,22	13.591,56
Summe der Erträge	13.570.675,00	11.043.909,60
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	-1.248.740,40
b) Verwaltungsvergütung	-2.902.305,01	-1.869.945,31
c) Verwahrstellenvergütung	-111.451,66	-196.562,09
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-31.821,76	-30.151,33
e) Sonstige Aufwendungen	-1.499.168,61	-15.109.661,29
Summe der Aufwendungen	- 4.544.747,04	-18.455.060,42
3. Ordentlicher Nettoertrag	9.025.927,96	-7.411.150,82
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	9.025.927,96	-7.411.150,82
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	33.329.126,63	51.497.744,45
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	- 12.209.236,90	0,00
c) Abschreibungen	- 504.970,27	-375.528,03
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	20.614.919,46	51.122.216,42
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	29.640.847,42	43.711.065,60

1.3 Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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

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

Bewertungen der Investitionsobjekte mit dem Fair Value zum 31. Dezember 2022. 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 2022 erfolgte eine Umrechnung der Bilanzposten grundsätzlich zum Devisenkassamittelkurs gemäß § 256a HGB. Für die Umrechnung wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Stichtagskurs zum 31. Dezember 2022 zugrunde gelegt: 1 Euro = 1,0666 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 = 1,0530 US-Dollar.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anschaffungsnebenkosten

Unter dieser Position befinden sich Anschaffungsnebenkosten, die gemindert um ihre anteiligen Abschreibungen für 2022 (pro rata temporis) ausgewiesen werden. Die Anschaffungsnebenkosten belaufen sich auf EUR 2.845.425,65 (Vorjahr EUR 3.071.753,49).

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 EUR	Eigenkapitaleinlage EUR	Jahresergebnis 2022 EUR
Jamestown 31 Investment Holdings, L.P., Atlanta	100%	482.254.028,89	535.068.073,64	12.826.453,94

3. Barmittel und Barmitteläquivalente

Das täglich verfügbare Bankguthaben in Höhe von EUR 1.540.794,63 (Vorjahr EUR 17.013.661,51) ist das Resultat von insgesamt fünf Bankkonten und deren Kontostand zum 31. Dezember 2022.

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 sind Termingeldanlagen in Höhe von EUR 61.095.509,32 (Vorjahr EUR 44.185.512,86) vorhanden.

4. Forderungen

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

4.1 Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen

Unter dieser Bilanzposition werden die noch offenen Einzahlungen für das Eigenkapital ausgewiesen, die sich auf insgesamt EUR 79.565,13 (Vorjahr EUR 36.255.473,35) belaufen.

5. Rückstellungen

Die Rückstellungen zum 31. Dezember 2022 in Höhe von EUR 111.061,69 (Vorjahr EUR 88.000,00) wurden zum einen für Abschluss und Prüfungskosten (EUR 31.416,00) und zum anderen für Steuerberaterkosten (EUR 79.645,69) 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 42.011,02 (Vorjahr EUR 7.407.808,67) bestehen im Wesentlichen aus den Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle i.H.v. EUR 31.068,18.

E. ERLÄUTERUNG ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Erträge

Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus den Erträgen der Beteiligungsgesellschaft in Höhe von EUR 12.826.453,94. Insgesamt belaufen sich die Erträge auf EUR 13.570.675,00 (Vorjahr EUR 11.043.909,60).

2. Aufwendungen

Die Aufwendungen in Höhe von EUR 4.544.747,04 (Vorjahr EUR 18.455.060,42) resultieren im Wesentlichen aus der Verwaltungsvergütung für die KVG (EUR 2.902.305,01), der Haftungsvergütung an die Komplementärin (EUR 628.318,14) sowie aus Währungsrechnungen / Währungsdifferenzen (EUR 723.618,11).

3. Erträge aus der Neubewertung

Die Entwicklung der Erträge aus der Neubewertung in Höhe von EUR 33.329.126,63 (Vorjahr 51.497.774,45) resultiert ausschließlich aus der Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung.

4. Aufwendungen aus der Neubewertung

Die Entwicklung der Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von EUR 12.209.236,90 (im Vorjahr wurden keine Aufwendungen aus Neubewertung ausgewiesen) resultiert ausschließlich aus der Bewertung der Investitionen.

5. Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten

Die Entwicklung der Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten beläuft sich im Geschäftsjahr auf EUR 504.970,27 (Vorjahr EUR 375.528,03).

6. Ergebnisverwendung

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag laut Gewinn- und Verlustrechnung ein realisiertes Ergebnis in Höhe von EUR 9.025.927,96 (Vorjahr EUR -7.411.150,82) aus, dass im Rahmen der gesellschaftsvertraglich vereinbarten Ergebnisverteilung den Ergebnissonderkonten der Gesellschafter gutgeschrieben 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:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
Wert des Investmentvermögens	547.625.504,59	525.592.460,55	241.057.591,22

2. Angabe der Kapitalkonten

Gemäß § 5 Ziff. 2 Gesellschaftsvertrag bestehen zum 31. Dezember 2022 folgende Kapitalkontenstände:

	EUR
Stand Kapitalkonten 31.12.2021	525.592.460,55
Kapitalkonto II (Eigenkapitaleinlage):	535.068.073,64
→ Davon Kapitalkonto I – Hafteinlage von EUR 6.100.397,50	
Kapitalkonto III (Kumulierte Ausschüttungen):	-11.873.538,46
Kapitalkonto IV (Nicht realisiertes Ergebnis):	33.608.588,46
Kapitalkonto V (Ergebniskonto):	-18.203.547,01
Kapitalkonto VI (Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres):	9.025.927,96
Stand Kapitalkonten 31.12.2022	547.625.504,59

Die Komplementärin leistet keine Einlage in das Kapital der Gesellschaft.

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

3. Verwendungsrechnung gemäß § 24 Abs. 1 KARBV

Verwendungsrechnung 2022	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	9.025.927,96
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	0,00
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	9.025.927,96

4. Entwicklungsrechnung gemäß § 24 Abs. 2 KARBV

Entwicklungsrechnung	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	525.592.460,55
1. Entnahmen für das Vorjahr	-7.607.803,38
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	9.025.927,96
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	20.614.919,46
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	547.625.504,59

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 gelegene Immobilien investiert:

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

Objektbezeichnung Rechtsform Sitz der Immobiliengesellschaft Lage des Grundstücks	Beteili- gungsquote in %	Art des Grundstücks*	Entwick- lungsstand**	Erwerbs- datum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücks- größe in m ²	Nutzfläche in m ²	Vermie- tungsstand per 31.12.2022
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	1903, 1907, 1981	38.041	86.507	73%
Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District BV Co-Investment, L.P. 3035 Peachtree Road Atlanta, Georgia	45%	G	F	01.11.2019	2014	41.120	34.687	78%
Bürokomplex Constitution Wharf Jamestown Constitution Wharf, L.P. 105 und 75 Constitution Road Boston, Massachusetts	100%	G	F	01.11.2019	1985/ 2014-2017	34.043	16.658	82%
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	1891-1912, 1992/ 2018-2019	59.456	12.045	97%
Mietwohnanlage Rock Springs Village Jamestown Rock Springs, L.P. 550 Rock Springs Court NE, Atlanta, Georgia	100%	W	F	22.12.2020	1988/2003/2005	116.853	54.148	96%
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	1918/2014-2017	40.864	125.737	85%
Bürokomplex Garco Mill GMA JT Joint Venture, L.P. 4900-4922 O'Hear Avenue, North Charleston, South Carolina	75%	G	F	04.03.2021	1915, 2020/2020	42.654	21.879	88%
Bürokomplex Home Plate Center JPPF RIF HPC Co-Investment, L.P. 1501&1521 First Avenue South, Seattle, Washington	45%	G	F	21.09.2021	2012,2013	8.713	32.318	100%

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

** Die Bezeichnung F bedeutet „fertiges Objekt“

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

Objektbezeichnung Rechtsform Sitz der Immobiliengesellschaft Lage des Grundstücks	Leerstandsquote zum 31.12.2022 in % der Nutzfläche	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % der Nutzfläche	Auslaufende Mitverträge 2022-2026 in % der Gesamtmieteinnahmen	Verkehrswert	Kreditvolumen
Bürokomplex Levi's Plaza JPPF Battery Holdings, L.P. 1105-1300 Battery Street 1355 - 1485 Sansome Street San Francisco, Kalifornien	27%	0,7%	12,8%	\$ 210.980.800	\$ 133.735.145
Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District BV Co-Investment, L.P. 3035 Peachtree Road Atlanta, Georgia	22%	8,1%	6,9%	\$ 117.247.500	\$ 51.244.653
Bürokomplex Constitution Wharf Jamestown Constitution Wharf, L.P. 105 und 75 Constitution Road Boston, Massachusetts	18%	-	5,4%	\$ 109.300.000	\$ 68.600.000
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	3%	2,6%	1,0%	\$ 55.537.000	\$ 25.318.800
Mietwohnanlage Rock Springs Village Jamestown Rock Springs, L.P. 550 Rock Springs Court NE, Atlanta, Georgia	4%	-	-	\$ 145.100.000	\$ 87.900.000
Innovation and Design Building, JT RREF III IDB Holdings, L.P. 17,19,21,23,25 Drydock Avenue Boston, Massachusetts	15%	1,2%	6,3%	\$ 301.275.000	\$ 139.641.053
Bürokomplex Garco Mill GMA JT Joint Venture, L.P. 4900-4922 O'Hear Avenue, North Charleston, South Carolina	12%	-	0,5%	\$ 59.700.000	\$ 33.750.000
Bürokomplex Home Plate Center JPPF RIF HPC Co-Investment, L.P. 1501&1521 First Avenue South, Seattle, Washington	0%	-	1,6%	\$ 118.800.000	\$ 63.361.627

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

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt EUR 535.068.073,64 (USD 610.039.750,00) und wird von 9.256 Anlegern gehalten.

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2. Nr. 1 KAGB beträgt für das Berichtsjahr 0,7121% (Vorjahr 4,1023%) in EUR-Werten bzw. 0,6823% (Vorjahr 4,1743%) 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 547.625.504,59 (Vorjahr EUR 525.592.460,55). Bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital beträgt der NAV 102,35% (Vorjahr 98,23%).

Die KVG hat für den AIF einen USD Nettoinventarwert zum 31. Dezember 2022 ermittelt. Dieser beträgt USD 584.097.363,19 (Vorjahr USD 595.286.020,82). 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 0,9575 (Vorjahr USD 0,9758) je Anteil.

6. Informationen nach § 300 KAGB

6.1. Prozentualer Anteil schwer liquidierbarer Vermögensgegenstände

Zum 31. Dezember 2022 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. Juli 2019 und der im Rahmen der Wiederaufnahme des Vertriebs erstellten Aktualisierung des Verkaufsprospektes zum 31. Dezember 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-,

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

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 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.

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. Juli 2019 und damit verbundene Auswirkungen auf das Risikoprofil des AIF haben sich gegenüber den wesentlichen Risiken und Risikoprofil zum Stichtag 31. Dezember 2022 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.

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

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

Es sind die folgenden Aufwendungen angefallen:	EUR
Jamestown US-Immobilien GmbH (KVG)	2.902.305,01
Jamestown 31 Investment Services L.P. (Komplementärin)	628.318,14
Hauck Aufhäuser Lampe (Verwahrstelle)	111.451,66
	<hr/>
	3.642.074,81

Die Vergütungen an die KVG in Höhe von EUR 2.902.305,01 (Vorjahr EUR 15.066.717,53) bestehen ausschließlich aus den Fondsmanagementgebühren. An die Komplementärin wurde eine Haftungsvergütung in Höhe von EUR 628.318,14 (Vorjahr EUR 325.019,02) gezahlt. Die Verwahrstellenvergütung an Hauck Aufhäuser Lampe betrug EUR 111.451,66 (Vorjahr EUR 196.562,09).

G. Nachtragsbericht

Die Abberufung von Christoph Kahl als Geschäftsführer der Jamestown US-Immobilien GmbH zum 31. Dezember 2022 wurde am 13. Januar 2023 im Handelsregister eingetragen.

Die in den einzelnen Investitionsobjekten erzielten Barüberschüsse sowie die Liquiditätsreserve des Fonds werden für die prospektgemäße Ausschüttung 2022 in Höhe von 4,0% p.a. verwandt, die zum 15. Juni 2023 an die Anleger ausgezahlt 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, LLC, Delaware (ehemals Jamestown Properties Corp., Georgia; Nach Eigentumsübergang von 50% der Anteile an der Jamestown Gruppe an die Simon Property Group wurde die Jamestown Properties Corp. vom General Partner als Jamestown Properties, LLC umfirmiert).

Zeichnungsberechtigt ist Matt Bronfman, Atlanta (President). Die Jamestown Properties, LLC, Delaware 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 2022 bis 31. Dezember 2022

Köln, den 21. April 2023

Herr Fabian Spindler
Geschäftsführer KVG

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

2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

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. September 2018, der Genehmigung von Änderungen der Anlagebedingungen am 09. Oktober 2018 und der Genehmigung von Änderungen der Anlagebedingungen am 07. Juni 2019 erfolgte die Vertriebsfreigabe gemäß § 316 Abs. 3 S. 1 KAGB durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) am 06. August 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. Dezember 2020, 09. April 2021 und 30. Juni 2021 sowie die Aktualisierung der wesentlichen Anlegerinformationen zum 09. April 2021. Der Fonds ist in US-Dollar denominated. Am 31. Dezember 2021 wurde der Vertrieb beendet. Per 31. Dezember 2022 waren 9.256 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. Juli 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

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

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.

Mit Vertrag vom 28. Juni 2022 wurde die Jamestown Vertriebs-GmbH planmäßig rückwirkend zum 1. Januar 2022 mit der Jamestown US-Immobilien GmbH verschmolzen. Die Eintragung der Verschmelzung im Handelsregister ist am 18. Juli 2022 erfolgt. Der Vertrieb der eigenen Investmentanteile erfolgt seitdem gem. § 1 Abs. 19 Nr. 24 KAGB direkt.

Mit Wirkung zum 15. März 2022 hat Herr Jochen Stockdreher seine Berufung zum Geschäftsführer der Jamestown US-Immobilien GmbH niedergelegt und das Unternehmen verlassen. Die interne fachliche Vertretung erfolgte seitdem, bis zu seiner Benennung als Geschäftsführer, durch Herrn Christian Bongartz, den Leiter Risikomanagement. Mit dem Gesellschafterbeschluss vom 27. September 2022 wurde Herr Christian Bongartz mit Wirkung zum 1. Oktober 2022 zum neuen Geschäftsführer für die Bereiche Risikomanagement, Buchhaltung und US-Steuer berufen.

Mit Wirkung zum 14. Dezember 2022 hat die Simon Property Group (New York Stock Exchange: SPG), ein öffentlich gelisteter Real Estate Investment Trust, 50% der Anteile an der Jamestown Gruppe von den Gründungsgesellschaftern Christoph und Ute Kahl übernommen. Beide Gründungsgesellschafter bleiben mit insgesamt 25% an der Jamestown Gruppe beteiligt. Die verbleibenden 25% werden weiterhin von Michael Phillips und Matt Bronfman gehalten. Mit der Simon Property Group erhält Jamestown einen institutionellen Partner mit unternehmerischem Werdegang.

Im Rahmen des Eigentumsübergangs von 50% der Anteile der Jamestown Gruppe an die Simon Property Group hat sich Herr Christoph Kahl aus der Geschäftsführung der Jamestown US-Immobilien GmbH zum 31. Dezember 2022 zurückgezogen und wird der Jamestown Gruppe als Board Mitglied der Jamestown, L.P. verbunden bleiben.

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

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

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

Eine weitere Kommanditistin der Gesellschaft ist die Jamestown 31 Kommanditist, L.P., mit einer Eigenkapitaleinlage von USD 1.000. Die Jamestown 31 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. Juni 2014 mit letzter Änderung am 21. Juli 2022 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.

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

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. Juni 2014 mit letzter Änderung am 18. Juli 2022 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.

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. Dezember 2021 vor, und strebt (b) ab dem 1. Januar 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

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

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 im Jahr 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“.

Zum 31. Dezember 2021 wurde der Vertrieb beendet. Der Fonds ist seitdem voll investiert und erfüllt die Anlagegrenzen der Vermögensgegenstände. Der Erwerb der Immobilien erfolgte nicht direkt, sondern mittelbar über Beteiligungsgesellschaften, die ihrerseits wirtschaftlich Eigentümer der Immobilien sind. Die Beteiligungsgesellschaften werden in einer Holdinggesellschaft unterhalb der Fondsgesellschaft gebündelt. Der Fonds erfüllt die Anforderungen aus den Anlagebedingungen: Regional ist Jamestown 31 insgesamt zu mindestens 60% in bedeutenden Großräumen der US-Küstenstaaten und wichtigen Metropolen („Metropolitan Areas“) mit mehr als einer Million Einwohner (z.B. Boston, New York, Washington, D.C., Miami, San Francisco, Los Angeles oder vergleichbare Städte) investiert. Der Fonds ist mit mehr als zwei Dritteln in Einzelhandels- und Büroobjekte bzw. Objekte mit gemischt genutzter Einzelhandels- und Büronutzung investiert. Die von den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften erworbenen Immobilien weisen eine vermietbare Fläche von mindestens 1.000 qm auf. Der Fonds erzielt Mieteinkünfte aus fertiggestellten Immobilien und/oder Grundstücken (z.B. Erbpachtzinsen). Jamestown 31 Beteiligungsgesellschaften können zur Erweiterung von Immobilien und/oder Arrondierung von Immobilien auf Nachbarflächen in Projektentwicklungen bis zu 25% des Verkehrswerts der Immobilien, die der Gesellschaft und ihren Beteiligungsgesellschaften gehören, investieren. Auch nach der Investitionsphase 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.

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 ist nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 KAGB investiert.

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

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

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.

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)

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

- 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 2022 die ihr gemäß Verwaltungsvertrag vom 09. Juli 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 stand die Bewirtschaftung der Fondsimmobilien im Vordergrund. Die KVG überwachte die Tätigkeiten des Asset Managers und traf wichtige erforderliche Entscheidungen über die Bewirtschaftung der Immobilien. Die KVG verabschiedete die Business Pläne (strategische und operative Bewirtschaftungsplanung einschließlich Budget) für die Immobilien.

Der durchschnittliche Vermietungsstand des Fonds konnte zum 31.12.2022 auf 87% gesteigert werden. Die in den einzelnen Investitionsobjekten erzielten Barüberschüsse sowie die Liquiditätsreserve des Fonds werden für die prospektgemäße Ausschüttung 2022 verwandt, die zum 15. Juni 2023 an die Anleger ausgezahlt wird. Gemäß der aktualisierten Jamestown 31 Fondsprognose ergibt sich eine prospektgemäße Ausschüttung von jährlich 4,0% p.a., bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag bis 2031.

Bürokomplex Levi's Plaza (Anteil: 26%)

Der Vermietungsstand im Bürokomplex **Levi's Plaza** in San Francisco, Kalifornien, liegt zum 31.12.2022 bei 73% (Vorjahr: 76%). Die Vermietung gestaltet sich im aktuellen Marktumfeld schwierig. Mit dem größten Mieter des Fonds, Levi Strauss & Co. (rund 34.000 qm bzw. 40% der Gesamtfläche des Objekts), konnte eine Einigung über einen 12-jährigen Mietvertrag erzielt werden. Die nun abgeschlossene Miete ist rund ein Drittel geringer als erwartet. Vorteilhaft ist, dass für die Verlängerung entgegen der zuletzt getroffenen Annahme keine mietfreien Zeiten und Ausbaurkosten für die Mietfläche vom Vermieter gewährt werden mussten. Dies hätte bis 2031 Vermietungskosten in Höhe von rund USD 91 Mio. bedeutet, denen höhere Mieteinnahmen von lediglich USD 85 Mio. gegenübergestanden hätten. Die langfristige Vermietung bis Ende 2034 stärkt die Vermietungsstruktur in einem herausfordernden Marktumfeld. Die Neugestaltung von zwei Außenbereichen und die Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-

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

Emissionen verlaufen plangemäß. Weiterhin soll das Objekt bis 2025 klimaneutral sein. An dem Bürokomplex Levi's Plaza ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 29% beteiligt.

Innovation and Design Building (IDB, Anteil: 24%)

Der Vermietungsstand der gemischt genutzten Immobilie **Innovation and Design Building** in Boston, Massachusetts, konnte erheblich gesteigert werden. Zum 31.12.2022 ist das Objekt zu 85% vermietet (Vorjahr: 70%). Die Umwandlung von Büro- in Laborflächen verläuft sehr erfreulich. Insgesamt entstehen rund 39.700 qm (rund 32% der Gesamtfläche) neue Laborflächen. Hiervon sind noch rund 8.100 qm (6% der Gesamtfläche) verfügbar. Jamestown geht davon aus, die Flächen in 2023 zu vermieten. Die erste neue Laborfläche wurde im Mai 2022 an einen Mieter übergeben. Anfang 2023 werden weitere acht Mieter ihre neuen Flächen beziehen. Im Juli 2022 wurde plangemäß das bestehende Hypothekendarlehen in Höhe von USD 431 Mio. um insgesamt USD 190 Mio. erweitert. Jamestown geht davon aus, dass sich die kalkulierten Gesamtkosten für die Umwandlung der Laborflächen auf USD 343 Mio. erhöhen werden. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um höhere Vermietungskosten für die Mieterausbauten, zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen für das Gebäude sowie Preissteigerungen bei den Materialien. Diese zusätzlichen Kosten werden prognosegemäß über Fremdmittel und Objekteinnahmen finanziert. An dem Innovation and Design Building ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 32,5% beteiligt.

Mietwohnanlage Rock Springs Village (Anteil: 12%)

Die Mietwohnanlage **Rock Springs Village** in Atlanta, Georgia, ist zum 31.12.2022 zu 96% vermietet (Vorjahr: 99%). Aktuell hält Jamestown einzelne Mieteinheiten frei, um diese gemäß der Investitionsstrategie zu renovieren und anschließend zu einem höheren Mietpreis zu vermieten. Die Renovierungen verlaufen bisher sehr erfreulich. Von den geplanten 189 Mieteinheiten sind 59 renoviert und mit einem Preisaufschlag von 24% vermietet worden. Die Testphase zur Kurzzeitmiete für einige Wohnungen verlief vielversprechend. Mieter sind bereit, für die kurzfristige Anmietung Mietpreisaufläge von 20% zu bezahlen. Jamestown beabsichtigt deshalb, mit dem Anbieter das Angebot der Kurzzeitmiete weiter auszubauen. In den kommenden Jahren stehen wichtige Instandhaltungsmaßnahmen an, etwa eine weit angelegte Sanierung der Fenster und Dächer. Die Kosten hierfür werden mit USD 4,5 Mio. kalkuliert. Zusätzlich erhöht sich die Grundsteuer um insgesamt USD 3,7 Mio. bis 2031. Hintergrund ist eine steuerliche Neubewertung des Objektes. Ein kleiner Teil der Mietwohnanlage besteht aus 28 Reihenhäusern. Aufgrund der hohen Nachfrage nach solchen Eigenheimen im Teilmarkt prüft Jamestown den Einzelverkauf der Reihenhäuser in diesem Jahr. Die Verkaufserlöse von USD 14,6 Mio. fließen in der Prognose in die Fondsliquidität ein.

Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District (Anteil: 10%)

Der Vermietungsstand im Einzelhandels- und Bürokomplex **Buckhead Village District** in Atlanta, Georgia, liegt zum 31.12.2022 bei 78% (Vorjahr: 79%). Im Jahr 2022 konnte Jamestown insgesamt Mietverträge über 4.100 qm (12% der Gesamtmietfläche) mit bestehenden Mietern verlängern oder mit neuen Mietern abschließen. Der Einzelhandels- und Bürokomplex

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

verzeichnete zuletzt eine deutliche Erholung von den pandemiebedingten Auswirkungen. Die Besuchs- und Verkaufszahlen haben sich im Jahr 2022 positiv entwickelt. Für ein unbebautes Grundstück des Objekts wurde ein Kaufvertrag mit einer Hotelkette geschlossen. Kaufpreiszahlung und Eigentumsübergang sollen nach dem Erhalt der noch ausstehenden Genehmigungen bis spätestens Ende 2024 erfolgen. Zusätzlich unterstellt Jamestown im Jahr 2024 den Verkauf des letzten unbebauten Grundstücks. Die Grundstücke sind für die von Jamestown verfolgte Investitionsstrategie nicht erforderlich. Die anteilig kalkulierten Nettoerlöse aus beiden Verkäufen von insgesamt USD 18,7 Mio. fließen in 2024 in die Fondsliquidität. An dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 45% beteiligt.

Bürokomplex Home Plate Center (Anteil: 10%)

Der Bürokomplex **Home Plate Center** in Seattle, Washington, ist zum 31.12.2022 zu 100% vermietet (Vorjahr: 94%). Der drittgrößte Mieter hat seine Vertragsoption wahrgenommen und die Mietfläche von 4.000 qm (13% der Gesamtfläche) vorzeitig zum Ende des Jahres 2022 aufgegeben. Hierfür wurde eine Abschlagszahlung von USD 1,6 Mio. gezahlt. Jamestown geht davon aus, die Mietfläche bis Ende 2023 neu zu vermieten. Der größte Mieter, Oculus, hat nach dem Ankauf plangemäß weitere 5.600 qm Bürofläche (17% der Gesamtfläche) übernommen. Anfang 2025 übernimmt Oculus zudem vertragsgemäß weitere Flächen und wird dann insgesamt 15.500 qm langfristig anmieten (48% der Gesamtfläche). An dem Bürokomplex Home Plate Center ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 45% beteiligt.

Bürokomplex Constitution Wharf (Anteil: 8%)

Der Bürokomplex **Constitution Wharf** in Boston, Massachusetts, ist zum 31.12.2022 zu 82% vermietet (Vorjahr: 99%). Für rund 1.300 qm (8% der Gesamtfläche) der freigewordenen Flächen steht Jamestown mit zwei bestehenden Mietern in engem Austausch, um deren Expansionspläne innerhalb des Bürokomplexes zu unterstützen. Die neuen Mietverträge sollen kurzfristig abgeschlossen und die bestehenden Mietverträge gleichzeitig bis 2033 verlängert werden. Dies ist im Vermietungsstand bereits berücksichtigt. In der nahegelegenen Multifunktionshalle finden wieder regelmäßig Sportveranstaltungen und Konzerte statt. Die Parkeinnahmen haben sich daher erholt und liegen fast wieder auf dem Vor-Corona-Niveau.

Bürokomplex Garco Mill (Anteil: 5%)

Der Bürokomplex **Garco Mill** in North Charleston, South Carolina, ist zum 31.12.2022 zu 88% vermietet (Vorjahr: 78%). In 2022 konnte der Vermietungsstand um insgesamt rund 2.400 qm (11% der Gesamtfläche) erhöht werden. Für die noch verfügbaren Büroflächen von insgesamt rund 2.600 qm (11% der Gesamtfläche) befindet sich Jamestown mit zwei Interessenten in fortgeschrittenen Gesprächen. An dem Bürokomplex ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 75% beteiligt.

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

Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall (Anteil: 5%)

Die Büro- und Einzelhandelsimmobilie **Optimist Hall** in Charlotte, North Carolina, ist zum 31.12.2022 zu 97% vermietet (Vorjahr: 95%). Die Besucherzahlen und die Umsätze in Einzelhandel und Gastronomie sind gegenüber 2021 deutlich gestiegen. Jamestown hat erfolgreich ein neues Parkprogramm etabliert, um den bestehenden Parkraum effizienter zu nutzen und zusätzliche Einnahmen zu generieren. 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 des AIF werden jährliche Stresstests durchgeführt und regelmäßig sowie anlassbezogen die gesetzlichen sowie vertraglichen Anlagegrenzen geprüft. Bei den Stresstests 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.

Die Risikosituation des Fonds Jamestown 31 ist im Berichtszeitraum durch den drastischen Anstieg sowohl der Inflation als auch der Hypothekenzinsen in den USA und den damit verbundenen niedrigeren Wertansätzen der Fondsobjekte geprägt. Bestandsgefährdende Risiken waren für die Gesellschaft jedoch zu keinem Zeitpunkt erkennbar.

Der KVG obliegt die Feststellung des Werts der Gesellschaft. Zum 31. Dezember 2022 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 2022 auf.

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

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 2022 Erträge aus den Beteiligungen in Höhe von EUR 12.826.453,94 (Vorjahr EUR 11.011.877,06) erwirtschaftet. Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres betrug EUR 9.025.927,96 (Vorjahr EUR -7.411.150,82). Das Ergebnis des Geschäftsjahres inklusive der nicht realisierten Erträge aus Neubewertungen betrug EUR 29.640.847,42 (Vorjahr EUR 43.711.065,60).

III. Finanzlage

Die Liquiditätslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 stets ausreichend. Zum 31. Dezember 2022 verfügte die Gesellschaft über Bankguthaben in Höhe von EUR 1.540.794,63 (Vorjahr EUR 17.013.661,51) und kurzfristige liquide Anlagen in Höhe von EUR 61.095.509,32 (Vorjahr EUR 44.185.512,86).

IV. Vermögenslage

Die Bilanzsumme beläuft sich auf EUR 547.815.323,42 (Vorjahr EUR 533.383.853,09). Die wesentliche Position auf der Aktivseite ist der Bilanzposten Beteiligungen mit EUR 482.254.028,69 sowie die kurzfristig liquiden Anlagen von EUR 61.095.509,32. Auf der Passivseite ist die wesentliche Position das Eigenkapital in Höhe von EUR 547.625.504,59.

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 gestiegenen Inflation sind auch in den wirtschaftlichen Kennzahlen der USA zu beobachten. Die Arbeitslosenquote ist zwar weiterhin niedrig, das Bruttoinlandsprodukt ist aber, aufgrund der gestiegenen Zinsen und Preise, gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken.

Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2022 bei 3,5%. (Stand: Januar 2023, Quelle: BLS)

Das reale Wachstum des Bruttoinlandsprodukts hat sich im Berichtszeitraum zum Vorjahr verringert und lag im vierten Quartal 2022 bei 2,7%. (Stand: 23. Februar 2023, Quelle: BEA)

Das gestiegene Zinsniveau wirkt sich negativ auf die Bewertung von Immobilien aus. Verkäufer müssen ein niedrigeres Preisniveau akzeptieren, weil die neuen Eigentümer völlig neu kalkulieren. Die Bewertungen müssen erheblich reduziert werden, auch wenn nicht verkauft wird. Im aktuellen Marktumfeld sind Käufer im Vorteil, für die sich voraussichtlich ab Mitte 2023 Einstiegschancen bieten.

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 des Ukraine-Kriegs und des damit verbundenen Anstiegs der Inflation sowie die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind noch immer ungewiss.

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

Jamestown ist hinsichtlich der langfristigen Aussichten für den US-Immobilienmarkt vorsichtig optimistisch für die Folgejahre. Es ist aufgrund des langfristig prognostizierten Bevölkerungswachstums davon auszugehen, dass sich die Immobiliennachfrage in den USA auch durch ein niedrigeres Preisniveau und anhaltend starke Arbeitsmarktzahlen erholt.

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 hohe Inflation und die Corona-Pandemie haben 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 Zinsen für Fremdkapital sind in Folge der hohen Inflation seit Anfang des Jahres 2022 in dramatischem Tempo gestiegen. Während am Anfang des Jahres 2022 die Hypothekenzinsen in den USA für eine fünfjährige Zinsbindung rund 2,5% p.a. betragen, müssen heute rund 6,5% p.a. kalkuliert werden. Verkäufer müssen ein niedrigeres Preisniveau akzeptieren, weil die neuen

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

Eigentümer völlig neu kalkulieren. Die Marktentwicklung führt bei den Jamestown 31 Fondsobjekten zu niedrigeren Wertansätzen.

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

Der Zinsanstieg führt bei den Fondsobjekten zu höheren Fremdmittelzinsen für die Hypothekendarlehen bzw. die in den nächsten Jahren anstehenden Anschlussfinanzierungen. Jamestown geht prognosegemäß davon aus, dass bis Ende 2031 insgesamt rund USD 50 Mio. mehr für höhere Fremdmittelzinsen aufgebracht werden müssen. Dies entspricht rund 20% der im Vorjahr insgesamt prognostizierten Barüberschüsse aus den Beteiligungsgesellschaften und wirkt sich entsprechend negativ auf die Fondsliquidität aus. Die Marktentwicklung führt auch bei den Fondsobjekten zu niedrigeren Verkaufspreisen. In der aktualisierten Verkaufshypothese wird ein Nettoerlös vor Steuern von 101% (in einer Bandbreite von 93% bis 109%) statt im Vorjahr 114% prognostiziert. Hierfür gibt es im Wesentlichen zwei Gründe: Einerseits werden für die meisten Fondsobjekte als Folge der stark gestiegenen Zinsen niedrigere Verkaufsmultiplikatoren unterstellt. Die Anpassung ist aus Sicht von Jamestown notwendig, um dem zu erwartenden niedrigeren Preisniveau gerecht zu werden. Andererseits konnte mit dem größten Mieter im Fonds im Bürokomplex Levi's Plaza zwar eine Einigung über eine langfristige Vertragsverlängerung erzielt werden. Allerdings reduziert sich durch den deutlich niedrigeren Mietpreis der prognostizierte Nettomietüberschuss im Jahr 2032. Dieser wiederum dient als Kalkulationsbasis für den späteren Verkaufspreis des Objekts. Der zu erwartende Nettoverkaufserlös reduziert sich entsprechend.

VI. Bericht zum Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

VII. Sonstige Angaben

Bewertungsverfahren und Wertentwicklung des Fonds

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

Die KVG hat für den Fonds einen Nettoinventarwert zum 31. Dezember 2022 ermittelt. Dieser beträgt USD 584.097.363,19 (Vorjahr USD 595.286.020,82). 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 0,9575 (Vorjahr USD 0,9758) 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 2022 wurden von den Beteiligungsgesellschaften Asset Managementvergütungen in Höhe von USD 5.623.257,00 (Vorjahr USD 4.761.225,00) sowie weitere Verwaltungsgebühren in Höhe von USD 1.243.500,00 (Vorjahr USD 2.009.000,00) gezahlt.

Von Jamestown 31 gezahlte Vergütungen

Die Vergütungen an die KVG in Höhe von EUR 2.902.305,01 (Vorjahr EUR 15.073.566,26) bestehen ausschließlich aus den Fondsmanagementgebühren. An die Komplementärin wurde eine Haftungsvergütung in Höhe von EUR 628.318,14 (Vorjahr EUR 325.019,02) gezahlt. Die Verwahrstellenvergütung an Hauck Aufhäuser Lampe betrug EUR 111.451,66 (Vorjahr EUR 196.562,09).

Vergütungen von Mitarbeitern und Geschäftsführern der KVG

Jamestown 31 verfügt nicht über eigenes Personal. Die Jamestown US-Immobilien GmbH hat zum 1. Juli 2014 ihre Tätigkeit als KVG aufgenommen. Weiterhin verwaltet die KVG den geschlossenen Publikums-AIF Jamestown 29, den Jamestown 30 sowie den Jamestown 32,

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

welcher sich seit November 2022 in der Emissionsphase befindet. 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 5.853.425,81 an durchschnittlich 53 Mitarbeiter gezahlt. Hierunter sind vier Geschäftsführer, 45 Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit, zwei Auszubildende und zwei Aushilfen.

Der Gesamtbetrag der gezahlten Vergütungen setzt sich aus EUR 4.992.613,71 für feste und EUR 860.812,10 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 2.248.277,50; auf die weiteren Mitarbeiter entfielen EUR 3.605.148,31.

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.

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

Alle ausgegebenen Anteile haben gleiche Rechte. Anteilklassen 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 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. Dezember 2022 wurden von der Jamestown-Kommanditistin unverändert keine Anteile an Jamestown 31 gehalten.

Prognosebericht

Die Jamestown 31 Fondsprognose ergibt sich aus den Einnahmen- und Ausgabenprognosen der acht Investitionsobjekte. Für die Jahre 2019 bis August 2022 ist das bereits erzielte Ergebnis berücksichtigt. Ab September 2022 und für die Folgejahre sind die prognostizierten Barüberschüsse für die Investitionsobjekte auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge sowie kalkulierter Anschlussvermietungen, derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert worden. Der Fonds hat die Anfängliche Ausschüttung in Höhe von 2,0% p.a. vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital, für 2019, 2020 und 2021 geleistet. Für 2022 wird die prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% im Juni 2023 ausgezahlt. Für 2023 und die Folgejahre wird eine prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% an die Anleger prognostiziert und jeweils im Juni des Folgejahres ausgezahlt.

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

In der Fondsprognose sind die vertraglich zugesicherten Erhöhungen der bestehenden Hypothekendarlehen für Objektinvestitionen berücksichtigt: Innovation and Design Building von 2022 bis 2026 (USD 190,8 Mio.), Bürokomplex Levi's Plaza von 2021 bis 2025 (USD 40,3 Mio.), Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District von 2021 bis 2023 (USD 16,8 Mio.), Bürokomplex Home Plate Center von 2022 bis 2024 (USD 6,4 Mio.), den Bürokomplex Garco Mill von 2021 bis 2023 (USD 2,7 Mio.) und den Bürokomplex Constitution Wharf von 2022 bis 2023 (USD 2,6 Mio.). Für die Anschlussfinanzierungen wurden in der Fondsprognose Zinssätze zwischen 5,0% p.a. und 5,75% p.a. angenommen.

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 183,7 Mio. erzielten Nettoverkaufserlösen USD 145,7 Mio. bzw. 23,9% des Fondseigenkapitals an die Anleger ausgeschüttet werden. Ab 2027 bezieht sich der Barüberschuss an Anleger somit auf 76,1% des Fondseigenkapitals und sinkt entsprechend. Die aus dem unterstellten Verkauf verbleibenden USD 38,0 Mio. werden zur Erhöhung der Liquidität des Fonds verwendet. Dieser Betrag ist im Barüberschuss des Objekts in 2026 berücksichtigt. Der erzielte Nettoerlös von USD 1,1 Mio. aus dem Verkauf der Teilflächen bei der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall ist in der Liquiditätsreserve des Fonds Ende 2021 berücksichtigt. Die in den Objektbeschreibungen genannten Einzelverkäufe der Reihenhäuser bei der Mietwohnanlage Rock Springs Village und die Teilverkäufe bei dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District fließen in 2023 bzw. 2024 in die Fondsliquidität.

Die Jamestown 31 Verkaufshypothese ergibt sich aus den Verkaufshypothesen der acht Investitionsobjekte. Für das Innovation and Design Building in Boston geht die Jamestown 31 Verkaufshypothese wie oben beschrieben von einem Verkauf 2026 aus. Zur vereinfachten Darstellung wird für die weiteren sieben Investitionsobjekte ein Verkauf zum gleichen Zeitpunkt, Ende des Jahres 2031, unterstellt. Tatsächlich ist zu erwarten, dass diese zu unterschiedlichen Zeitpunkten veräußert und die Verkaufserlöse anteilig an die Anleger ausgezahlt werden.

Als Kalkulationsbasis für den angenommenen Bruttoverkaufspreis dient der prognostizierte Nettomietüberschuss des jeweiligen Investitionsobjektes im Jahr 2027 für das Innovation and Design Building beziehungsweise 2032 für die restlichen sieben Objekte. Die zu diesen Zeitpunkten für Anschlussvermietungen unterstellten Vermietungsaufwendungen werden bei einzelnen Investitionsobjekten in der Verkaufshypothese vom Bruttoverkaufspreis abgezogen. Nach Abzug von Verkaufsnebenkosten und Fremdmitteln ergibt sich der Nettoerlös für Jamestown 31. Beim Bürokomplex Levi's Plaza sowie beim Bürokomplex Home Plate Center wurde der Verkaufsmultiplikator auf 16,67 angepasst. Für das Innovation and Design Building wird ein Verkaufsmultiplikator von 17,24 unterstellt. Bei der Mietwohnanlage Rock Springs Village kalkuliert Jamestown mit einem Verkaufsmultiplikator von 17,39. Bei dem Bürokomplex Constitution Wharf sind der Verkaufsmultiplikator mit 14,29, für den Einzelhandels- und

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

Bürokomplex Buckhead Village District mit 16,67 und für den Bürokomplex Garco Mill sowie die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall die aus der Vorzugsstellung resultierenden Mindestbeträge gegenüber den Ankaufsmittelungen unverändert.

Insgesamt führen die Annahmen auf Fondsebene beim Verkauf der Investitionsobjekte bis Ende 2031 in der mittleren Variante zu einem prognostizierten Rückfluss an die Anleger von 101% vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital von USD 610,209 Mio. Abhängig von der tatsächlichen Entwicklung von Nettomietüberschuss und Multiplikatoren zum Verkaufszeitpunkt können die tatsächlichen Abweichungen des Nettoverkaufserlöses für die Anleger auch über die Bandbreite von 93% und 109% vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital, hinausgehen.

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 21. April 2023

Fabian Spindler
(Geschäftsführer)

Christian Bongartz
(Geschäftsführer)

3 Bilanzzeit für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

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 21. April 2023

Herr Fabian Spindler
Geschäftsführer KVG

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

4 Wiedergabe des Vermerks des Abschlussprüfers

"Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG, Köln – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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

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

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung

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

eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen und Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern 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.

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden

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

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 bedeutsamer 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 2022 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

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

Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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.

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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, 21. April 2023

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist

Wirtschaftsprüfer

Kruse

Wirtschaftsprüfer