

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die

**Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG,
Köln**

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 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere

Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den "Bilanzeid für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023".

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 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. 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 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 2023 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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.

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.

Düsseldorf, den 29. April 2024

Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirk Holzheimer
Wirtschaftsprüfer

Florian Hayer
Wirtschaftsprüfer





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

Jahresbericht zum 31. Dezember 2023

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

Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

- 1 Jahresabschluss
 - 1.1 Bilanz zum 31. Dezember 2023 nach § 21 KARBV
 - 1.2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 nach § 22 KARBV
 - 1.3 Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 nach § 25 KARBV
- 2 Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 nach § 23 KARBV
- 3 Bilanzeit für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

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

1.1 Bilanz zum 31. Dezember 2023 nach § 21 KARBV

AKTIVA

	EUR <u>31.12.2023</u>	EUR <u>31.12.2022</u>
1. Anschaffungsnebenkosten	2.344.609,95	2.845.425,65
2. Beteiligungen	348.778.167,42	482.254.028,69
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	725.295,43	1.540.794,63
b) Kurzfristig liquide Anlagen	32.873.283,26	61.095.509,32
4. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	0,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	56.090,62	79.565,13
c) Andere Forderungen	0,00	0,00
	<hr/> 384.777.446,68	<hr/> 547.815.323,42

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

PASSIVA

	EUR <u>31.12.2023</u>	EUR <u>31.12.2022</u>
1. Rückstellungen	114.178,10	111.061,69
2. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Gegenüber Gesellschaftern	130.151,09	36.746,12
b) Andere Verbindlichkeiten	39.534,96	42.011,02
3. Eigenkapital		
a) Gezeichnetes Kapital	500.530.202,95	523.194.535,18
b) Kapitalrücklage	0,00	0,00
c) Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus Neubewertung	-120.045.328,86	33.608.588,46
d) Verlustvortrag	-9.177.619,05	-18.203.547,01
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	13.186.327,49	9.025.927,96
	<hr/> 384.777.446,68	<hr/> 547.815.323,42 <hr/>

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

1.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

	EUR <u>31.12.2023</u>	EUR <u>31.12.2022</u>
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	16.645.770,80	13.507.868,78
b) Sonstige betriebliche Erträge	8.946,51	62.806,22
	16.654.717,31	13.570.675,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Verwaltungsvergütung	-2.598.648,06	-2.902.305,01
c) Verwahrstellenvergütung	-191.762,40	-111.451,66
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-33.110,15	-31.821,76
e) Sonstige Aufwendungen	-644.869,21	-1.499.168,61
	- 3.468.389,82	-4.544.747,04
3. Ordentlicher Nettoertrag	13.186.327,49	9.025.927,96
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	13.186.327,49	9.025.927,96
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	33.329.126,63
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	- 153.251.983,38	-12.209.236,90
c) Abschreibungen	- 401.933,94	-504.970,27
	-153.653.917,32	20.614.919,46
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-153.653.917,32	20.614.919,46
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-140.467.589,83	29.640.847,42

1.3 Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) unterliegt. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 wurde nach den Vorschriften des § 158 KAGB i.V.m. den §§ 101, 135 KAGB, des Handelsgesetzbuches (HGB), 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 Gesellschaft ist aufgrund ihrer Rechtsform gemäß § 264a Abs. 1 HGB verpflichtet, die Vorschriften für Kapitalgesellschaften & Co. anzuwenden. Die Gesellschaft ist gemäß § 267 Abs. 1 und 4 HGB eine kleine Personengesellschaft.

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. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a und 288 Abs. 1 i. V. mit §§ 267 Abs. 1 und 3 sowie 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

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.

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

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.

Die Beteiligungen werden gemäß § 271 Abs. 3 KAGB auf Grundlage einer Vermögensaufstellung mit dem Verkehrswert angesetzt. Berücksichtigt sind hier die Bewertungen der Investitionsobjekte mit dem Fair Value zum 31. Dezember 2023. Diese Bewertungen werden von externen und sachverständigen Gutachtern unter Berücksichtigung des Discounted Cash Flow Verfahrens 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 2023 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 2023 zugrunde gelegt: 1 Euro = 1,1050 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 = 1,0813 US-Dollar.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anschaffungsnebenkosten

Unter dieser Position befinden sich Anschaffungsnebenkosten, die gemindert um ihre anteiligen Abschreibungen für 2023 (pro rata temporis) ausgewiesen werden. Die Anschaffungsnebenkosten belaufen sich auf EUR 2.344.609,95 (Vorjahr EUR 2.845.425,65).

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 2023 EUR
Jamestown 31 Investment Holdings, L.P., Atlanta	100%	348.778.167,42	535.068.073,64	14.514.729,49

3. Barmittel und Barmitteläquivalente

Das täglich verfügbare Bankguthaben in Höhe von EUR 725.295,43 (Vorjahr EUR 1.540.794,63) ist das Resultat von insgesamt fünf Bankkonten und deren Kontostand zum 31. Dezember 2023.

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 sind Termingeldanlagen in Höhe von EUR 32.873.283,26 (Vorjahr EUR 61.095.509,32) 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 56.090,62 (Vorjahr EUR 79.565,13) belaufen.

5. Rückstellungen

Die Rückstellungen zum 31. Dezember 2023 in Höhe von EUR 114.178,10 (Vorjahr EUR 111.061,69) wurden zum einen für Abschluss und Prüfungskosten (EUR 32.400,00) und zum anderen für Steuerberaterkosten (EUR 81.778,10) 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

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von insgesamt EUR 130.151,09 (Vorjahr EUR 36.746,12), die im Wesentlichen auf in Vorjahren nicht ausgezahlten Ausschüttungen beruhen (EUR 127.502,46, Vorjahr EUR 36.746,12).

6.3 Andere Verbindlichkeiten

Die Bilanzposition andere Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 39.534,96 (Vorjahr EUR 42.011,02) bestehen im Wesentlichen aus den Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle i.H.v. EUR 29.768,09 (Vorjahr 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 14.514.729,49 sowie Zinserträge in Höhe von EUR 2.131.041,31. Insgesamt belaufen sich die Erträge auf EUR 16.654.717,31 (Vorjahr EUR 13.570.675,00).

2. Aufwendungen

Die Aufwendungen in Höhe von EUR 3.468.389,82 (Vorjahr EUR 4.544.747,04) resultieren im Wesentlichen aus der Verwaltungsvergütung für die KVG in Höhe von EUR 2.598.648,06 (Vorjahr EUR 2.902.305,01), der Haftungsvergütung an die Komplementärin in Höhe von EUR 526.747,43 (Vorjahr EUR 628.318,14) sowie der Vergütung an die Verwahrstelle in Höhe von EUR 191.762,40 (Vorjahr EUR 111.451,66).

3. Aufwendungen aus der Neubewertung

Die Entwicklung der Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von EUR 153.251.983,38 (Vorjahr EUR 12.209.236,90) resultieren aus der Bewertung der Investitionen in Höhe von EUR 134.966.886,44 (Vorjahr EUR 12.209.236,90) sowie den Eigenkapitaldifferenzen aus Währungsumrechnung in Höhe von EUR 18.285.096,94 (Vorjahr Erträge aus Neubewertung EUR 33.329.126,63).

4. Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten

Die Entwicklung der Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten beläuft sich im Geschäftsjahr auf EUR 401.933,94 (Vorjahr EUR 504.970,27).

5. Ergebnisverwendung

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag laut Gewinn- und Verlustrechnung ein realisiertes Ergebnis in Höhe von EUR 13.186.327,49 (Vorjahr EUR 9.025.927,96) 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:

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
Wert des Investmentvermögens	384.493.582,53	547.625.504,59	525.592.460,55

2. Angabe der Kapitalkonten

Gemäß § 5 Ziff. 2 Gesellschaftsvertrag bestehen zum 31. Dezember 2023 folgende Kapitalkontenstände:

	EUR
Stand Kapitalkonten 31.12.2022	547.625.504,59
Kapitalkonto II (Eigenkapitaleinlage):	535.068.073,64
→ Davon Kapitalkonto I – Hafteinlage von EUR 6.100.397,50	
Kapitalkonto III (Kumulierte Ausschüttungen):	-34.537.870,69
Kapitalkonto IV (Nicht realisiertes Ergebnis):	-120.045.328,86
Kapitalkonto V (Ergebniskonto):	-9.177.619,05
Kapitalkonto VI (Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres):	13.186.327,49
Stand Kapitalkonten 31.12.2023	384.493.582,53

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 2023	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	13.186.327,49
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	0,00
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	13.186.327,49

4. Entwicklungsrechnung gemäß § 24 Abs. 2 KARBV

Entwicklungsrechnung	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	547.625.504,59
1. Entnahmen für das Vorjahr	-22.664.332,23
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	13.186.327,49
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-153.653.917,32
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	384.493.582,53

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 31.12.2023 in % der Nutzfläche
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	82.219	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	34.280	85%
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	16.578	78%
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	11.352	100%
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	53.415	94%
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, 2022-2024	40.864	125.753	89%
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	21.733	90%
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	32.144	87%

* 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 31.12.2023 in % der Nutzfläche (Nutzungsausfallent- geltquote)	Fremdfinanzierungsquote	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % der Gesamtmieteinnahmen des Fonds	Auslaufende Mitverträge 2023-2027 in % der Gesamtmieteinnahmen des Fonds	Verkehrswert	Kreditvolumen
Bürokomplex Levi's Plaza JPPF Battery Holdings, L.P. 1105-1300 Battery Street 1355 - 1485 Sansome Street San Francisco, Kalifornien	27%	92%	1,2%	5,1%	\$ 146.047.608	\$ 134.938.520
Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District BV Co-Investment, L.P. 3035 Peachtree Road Atlanta, Georgia	15%	46%	1,9%	5,0%	\$ 118.890.000	\$ 54.360.000
Bürokomplex Constitution Wharf Jamestown Constitution Wharf, L.P. 105 und 75 Constitution Road Boston, Massachusetts	22%	66%	-	3,6%	\$ 104.300.000	\$ 68.990.854
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	-%	43%	0,4%	0,9%	\$ 57.881.590	\$ 25.131.582
Mietwohnanlage Rock Springs Village Jamestown Rock Springs, L.P. 550 Rock Springs Court NE, Atlanta, Georgia	6%	59%	-	-	\$ 148.400.000	\$ 87.900.000
Innovation and Design Building, JT RREF III IDB Holdings, L.P. 17,19,21,23,25 Drydock Avenue Boston, Massachusetts	11%	63%	0,5%	7,9%	\$ 300.190.080	\$ 189.318.409
Bürokomplex Garco Mill GMA JT Joint Venture, L.P. 4900-4922 O'Hear Avenue, North Charleston, South Carolina	10%	57%	-	1,4%	\$ 59.625.000	\$ 33.750.000
Bürokomplex Home Plate Center JPPF RIF HPC Co-Investment, L.P. 1501&1521 First Avenue South, Seattle, Washington	13%	71%	0,9%	1,7%	\$ 89.550.000	\$ 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 wurde zum 31. Dezember 2023 von 9.258 Anlegern gehalten.

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2. Nr. 1 KAGB beträgt für das Berichtsjahr 0,7442% (Vorjahr 0.7121%) in EUR-Werten bzw. 0,7434% (Vorjahr 0,6823%) 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 384.493.582,53 (Vorjahr EUR 547.625.504,59). Bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital beträgt der NAV 71,86% (Vorjahr 102,35%).

Die KVG hat für den AIF einen USD-Nettoinventarwert zum 31. Dezember 2023 ermittelt. Dieser beträgt USD 424.865.408,69 (Vorjahr USD 584.097.363,19). 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 0,6965 (Vorjahr USD 0,9575) je Anteil.

6. Informationen nach § 300 KAGB

6.1. Prozentualer Anteil schwer liquidierbarer Vermögensgegenstände

Zum 31. Dezember 2023 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 2023 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

Die Gesamthöhe des Leverage auf Ebene des AIF Jamestown 31 beträgt 90% zum Stichtag 31. Dezember 2023.

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

Es sind die folgenden Aufwendungen angefallen:	EUR
Jamestown US-Immobilien GmbH (KVG)	2.598.648,06
Jamestown 31 Investment Services L.P. (Komplementärin)	526.747,43
Hauck Aufhäuser Lampe (Verwahrstelle)	191.762,40
	<hr/>
	3.317.157,89

Die Vergütungen an die KVG in Höhe von EUR 2.598.648,06 (Vorjahr EUR 2.902.305,01) bestehen ausschließlich aus den Fondsmanagementgebühren. An die Komplementärin wurde eine Haftungsvergütung in Höhe von EUR 526.747,43 (Vorjahr EUR 628.318,14) gezahlt. Die Verwahrstellenvergütung an Hauck Aufhäuser Lampe betrug EUR 191.762,40 (Vorjahr EUR 111.451,66).

G. Nachtragsbericht

Es haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Beendigung des Geschäftsjahres am 31. Dezember 2023 ergeben.

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

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.

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 2023 bis 31. Dezember 2023

Köln, den 29. April 2024



Herr Fabian Spindler

Geschäftsführer KVG

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

2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

A. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1. Gesellschaftsrechtliche und investimentrechtliche Grundlagen

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 2023 waren 9.258 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.

2. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung des AIF

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

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

Eigenkapitalrückfluss in Höhe von 110% an, jeweils vor Steuern und bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Die Höhe der Ausschüttungen und Gesamtrückflüsse kann variieren.

Der Erwerb der Immobilien erfolgt nicht direkt, sondern mittelbar über Beteiligungsgesellschaften, die ihrerseits wirtschaftlich Eigentümer der Immobilien sind. Die Beteiligungsgesellschaften werden in einer Holdinggesellschaft unterhalb der Fondsgesellschaft gebündelt. Der Gesellschaftszweck der Holdinggesellschaft ist ausschließlich der Erwerb, Verkauf, Bau und die Bewirtschaftung von Immobilien und damit verbundene Tätigkeiten. Bereits im Jahr 2019 wurden die Beteiligungsgesellschaften am Bürokomplex „Levi’s Plaza“, dem Einzelhandels- und Bürokomplex „Buckhead Village District“ und dem Bürokomplex „Constitution Wharf“ sowie 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.

Eine Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik ist nur mittels einer Änderung der Anlagebedingungen möglich. Hierfür ist die Zustimmung der BaFin sowie der Gesellschafter

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

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 72,0 Mio. (70,33% Anteil)
- Mietwohnanlage „Rock Springs Village“, in Atlanta, Georgia, Kaufpreis für das Gesamtobjekt: USD 145,2 Mio. (100% Anteil)
- Gemischt genutztes Objekt „Innovation and Design Building“, Boston, Massachusetts, Kaufpreis für das Gesamtobjekt: USD 710,0 Mio. (32,46% Anteil)
- Bürokomplex „Garco Mill“, North Charleston, South Carolina, Kaufpreis für das Gesamtobjekt: USD 78,0 Mio. (75% Anteil)
- Bürokomplex „Home Plate Center“, Seattle, Washington, Kaufpreis für das Gesamtobjekt: USD 251,3 Mio. (45% Anteil)

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

3. Angaben zur externen KVG

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

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

mit den Vermögensgegenständen von Jamestown 31 sowie administrative Tätigkeiten. Zu den administrativen Tätigkeiten, die die KVG für Jamestown 31 leistet, gehören u.a. die folgenden Aufgaben: Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung inkl. der Erstellung von gesetzlich erforderlichen Berichten, Erstellung und Erhebung steuerlicher Daten/Reports, Anlegerkommunikation, Bearbeitung von Anlegeranfragen und Beschwerden, Durchführung von Ausschüttungen an die Anleger, Ausgabe von Anteilen, Archivierung von Unterlagen, Wahrnehmung von Publizitäts- und Meldepflichten und Vertretung von Jamestown 31 gegenüber Dritten.

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

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

Komplementärin der Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG ist die Jamestown 31 Investment Services, L.P., eine Limited Partnership (vergleichbar mit einer Kommanditgesellschaft) nach dem Recht des US-Bundesstaats Delaware. Das gezeichnete Kapital (Gründungskapital) beträgt USD 1.000 und ist voll eingezahlt. Gemäß Artikel 3.2.4 des Gesellschaftsvertrags ist die Hafteinlage mit je EUR 0,01 pro Kommanditanteil von USD 1,00 bestimmt. Somit beträgt die Hafteinlage EUR 6.100.397,50.

Die Jamestown Treuhand GmbH agiert als Treuhänderin gemäß § 152 Abs. 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.

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

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.

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 RSM 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 Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt, beauftragt.

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, 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.

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

Im Berichtsjahr hat die KVG insgesamt Vergütungen in Höhe von EUR 4.241.623,83 an durchschnittlich 53 Mitarbeiter gezahlt. Hierunter sind zwei Geschäftsführer, 47 Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit, zwei Auszubildende und zwei Aushilfen.

Der Gesamtbetrag der gezahlten Vergütungen setzt sich aus EUR 3.701.412,34 für feste und EUR 540.211,49 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 neben den Geschäftsführern zusätzlich sämtliche Abteilungsleiter der Gesellschaft, namentlich für die Bereiche Fondsmanagement, Risikomanagement, Vertriebspartner/Zweitmarkt, Direktvertrieb, Personal, Marketing u. Kommunikation, Buchhaltung, US-Steuer, Anlegerservice sowie IT/Logistik. Die Gesamtsumme der gezahlten Vergütungen an die risikorelevanten Mitarbeiter belief sich auf EUR 1.469.018,18; auf die weiteren Mitarbeiter entfielen EUR 2.772.605,65.

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

4. Angaben zur Verwahrstelle

Für die Gesellschaft hat die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, mit Sitz in Frankfurt am Main, die Funktion der Verwahrstelle übernommen. 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.

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.

5. Belastung mit Verwaltungskosten

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 2023 wurden von den Beteiligungsgesellschaften Asset Managementvergütungen in Höhe von USD 4.938.913,00 (Vorjahr USD 5.623.257,00) sowie weitere Verwaltungsgebühren in Höhe von USD 1.275.400,00 (Vorjahr USD 1.243.500,00) gezahlt.

Von Jamestown 31 gezahlte Vergütungen

Die Vergütungen an die KVG in Höhe von EUR 2.598.648,06 (Vorjahr EUR 2.902.305,01) bestehen ausschließlich aus den Fondsmanagementgebühren. An die Komplementärin wurde eine Haftungsvergütung in Höhe von EUR 526.747,43 (Vorjahr EUR 628.318,14) gezahlt. Die Verwahrstellenvergütung an Hauck Aufhäuser Lampe betrug EUR 191.762,40 (Vorjahr EUR 111.451,66).

B. Tätigkeitsbericht

Die KVG erfüllte im Geschäftsjahr 2023 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.

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der US-Immobilienmarkt ist durch den rasanten Anstieg der Zinsen in eine Krise geraten und steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Die Immobilienpreise in den USA sind signifikant zurückgegangen. Die amerikanische Zentralbank hat die Leitzinsen zuletzt im Juli 2023 auf 5,5% angehoben – den höchsten Stand seit 2007. Hohe Zinszahlungen belasten die Ergebnisse vieler Objekte und machen manche Investitionen unrentabel. Anschlussfinanzierungen können aufgrund stark gesunkener Verkehrswerte nicht mehr in gleicher Höhe abgeschlossen werden, teilweise finden Eigentümer überhaupt keine Fremdkapitalgeber mehr. Steht das Kapital für Darlehensrückzahlungen nicht zur Verfügung, kann dies dazu führen, dass die Bank das Objekt übernimmt und die Eigentümer ihr investiertes Kapital verlieren.

Das Transaktionsvolumen hat sich im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr mehr als halbiert. Eigentümer verschieben geplante Verkäufe, sofern diese nicht zwingend erforderlich sind, da sie mittelfristig wieder steigende Preise erwarten. Aus Bewirtschaftungssicht steht vor allem der US-amerikanische Büromarkt nach wie vor stark unter Druck. In vielen amerikanischen Metropolen ist das Angebot an verfügbaren Büroflächen groß. Zusätzlich werden vermehrt Flächen zur Untervermietung angeboten. Mietinteressenten befinden sich daher aktuell in einer sehr guten Verhandlungsposition und Mietvertragsabschlüsse können von den Eigentümern in der Regel nur mit hohen Zugeständnissen an die Mieter erzielt werden.

Stabiler präsentieren sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmendaten der USA. Die Arbeitslosenquote ist weiterhin sehr gering und die Konsumausgaben der privaten Haushalte steigen kontinuierlich. Die Inflation ist in den USA seit Sommer 2023 deutlich gesunken, ohne dass es zu einem massiven Rückgang des Wirtschaftswachstums oder gar zu einer Rezession gekommen ist. Vorbehaltlich der weiteren Entwicklung hat die amerikanische Zentralbank zuletzt erste Zinssenkungen in Aussicht gestellt. Sollte sich das Zinsniveau in den kommenden Monaten weiter stabilisieren, dürfte auch die Dynamik am Transaktionsmarkt wieder zunehmen und insgesamt zu mehr Stabilität auf dem US-Immobilienmarkt führen.

2. Geschäftsverlauf

Die letzte Fondsprognose für Jamestown 31 vom 23. Februar 2023 hat die prospektgemäße Ausschüttung von jährlich 4,0% p.a. bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag für 2023 und die Folgejahre unterstellt. Das Marktumfeld hat sich seitdem jedoch weiter deutlich verschlechtert. Die Ausschüttung für 2023 kann daher entgegen der letzten Prognose nicht ausgezahlt werden. Dies hat zwei Gründe: Um bei den anstehenden Refinanzierungen im Jahr 2024 bei möglichen Darlehensrückzahlungen handlungsfähig zu sein, wird Jamestown die bestehende Liquiditätsreserve im laufenden Jahr im Fonds behalten und nicht für die Ausschüttung für 2023 verwenden. Darüber hinaus ist der auf Fondsebene

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

prognostizierte Barüberschuss zur Verteilung für die Jahre 2023 und 2024 in Summe negativ, so dass die Liquiditätsreserve herangezogen werden muss. Der Rückgang im Vergleich zur Vorjahresprognose beträgt rund USD 41 Mio. und resultiert im Wesentlichen aus den zuvor unterstellten Verkäufen der Reihenhäuser in der Mietwohnanlage Rock Springs Village im Jahr 2023 und dem Verkauf von zwei unbebauten Grundstücken bei dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District im Jahr 2024. Die Verkäufe sind in der Vorjahresprognose mit insgesamt USD 33,2 Mio. in die Liquiditätsreserve des Fonds eingeflossen. In der Gesellschafterinformation vom 30. Juni 2023 hatte Jamestown bereits angekündigt, den Verkauf der Reihenhäuser vorerst nicht weiterzuverfolgen. Hinsichtlich der beiden unbebauten Grundstücke geht die aktualisierte Prognose nun von einem Verkauf in den Jahren 2028 bzw. 2029 aus, wobei der Verkaufserlös weiterhin in der Fondsliquidität berücksichtigt ist.

Der Rückgang der Barüberschüsse gemäß der Fondsprognose ist neben den zuvor unterstellten Verkäufen hauptsächlich auf die im Folgenden dargestellten geänderten Annahmen für das mit rund einem Viertel des Fondseigenkapitals größte Fondsobjekt, den Bürokomplex Levi's Plaza, zurückzuführen.

Insgesamt führen die Annahmen auf Fondsebene beim Verkauf der restlichen Investitionsobjekte bis Ende 2031 in der mittleren Variante zu einem prognostizierten Rückfluss an die Anleger von 87% 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 79% und 95% vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital, hinausgehen. Bzgl. weiterer Details wird auf die Ausführungen in den Abschnitten „D. Prognosebericht“ und „F. Risikobericht“ verwiesen.

Bürokomplex Levi's Plaza (Anteil: 26%)

Der Vermietungsstand im Bürokomplex Levi's Plaza in San Francisco, Kalifornien, liegt zum 31. Dezember 2023 bei 73% (Vorjahr: 73%). Die Nachfrage nach Mietflächen in San Francisco ist weiterhin sehr gering. Eigentümer sind daher vermehrt dazu bereit, höhere Ausbaurkosten für den Mieter zu übernehmen und längere mietfreie Zeiten zu gewähren. Letzteres bedeutet, dass Eigentümer bei einem zehnjährigen Mietvertrag auf die Mieteinnahmen von teilweise bis zu zwei Jahren verzichten. Jamestown geht davon aus, dass die Wiedervermietung der verfügbaren Flächen deutlich länger dauern wird und die Nachfrage sich erst in einigen Jahren wieder erholt. Dies wirkt sich negativ auf die prognostizierten Mieteinnahmen aus, die in diesem Objekt generiert werden. Die aktuelle Prognose unterstellt im Zeitraum von 2024 bis 2031 für das Gesamtobjekt um rund USD 133 Mio. bzw. um 23% geringere Gesamtmieteinnahmen, rund USD 70 Mio. höhere Vermietungsaufwendungen und USD 7 Mio. höhere Finanzierungskosten gegenüber dem letzten Lagebericht vom 21. April 2023. Dies führt insgesamt zu einer Reduzierung des prognostizierten Barüberschusses aus dem Objekt für den Fonds um USD 59,7 Mio. An dem Bürokomplex Levi's Plaza ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 29%

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

beteiligt. Positiv ist, dass in diesem herausfordernden Umfeld zwei neue Mietverträge über zusammen 5.300 qm (6% der Gesamtmietfläche) im Jahr 2023 abgeschlossen werden konnten. Das Projekt zur Reduktion der Emissionen verläuft plangemäß. Das Objekt soll weiterhin bis 2025 klimaneutral sein. Das bei Ankauf des Investitionsobjektes abgeschlossene Darlehen mit einem ausstehenden Betrag von rund USD 467 Mio. läuft im Juli 2024 aus. Sollte das Darlehen aufgrund des deutlich gesunkenen Verkehrswerts nicht in voller Höhe verlängert oder refinanziert werden können und eine Teilrückzahlung erforderlich werden, müsste der Fonds diese aus der Fondsliquidität aufbringen. Sollte dies nicht möglich oder wirtschaftlich sinnvoll sein, würde die Bank das Objekt verwerten und Jamestown 31 würde das in dieses Objekt investierte Kapital verlieren. Jamestown befindet sich bereits im Austausch mit der finanzierenden Bank. Der Ausgang ist derzeit ungewiss, aber Jamestown ist vorsichtig optimistisch, sich mit der Bank auf eine für alle Beteiligten akzeptable Lösung einigen zu können. In jedem Fall ist mit einer höheren Zinsbelastung zu rechnen, die in der Fondsprognose unterstellt ist (6,25% p.a. statt derzeit 3,44% p.a.).

Aus Sicht von Jamestown handelt es sich bei Levi´s Plaza um einen Bürokomplex, der trotz der schwierigen Zeiten im Bürosektor eine hohe Flächennachfrage generieren dürfte. Durch die einzigartigen Mietflächen mit Campus-Charakter, Balkonen mit großen Außenflächen, Gastronomie- und Serviceangebot und vielen Grünflächen bietet die Immobilie alles, was Unternehmen weiterhin nachfragen. Jamestown erwartet daher, dass das Objekt stark von einer Markterholung profitiert.

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

Der Vermietungsstand der gemischt genutzten Immobilie Innovation and Design Building in Boston, Massachusetts, liegt zum 31. Dezember 2023 bei 89% (Vorjahr: 85%). In den letzten Jahren wurden im Teilmarkt viele Laborflächen neu gebaut, die nun nach und nach auf den Markt kommen. Dies führt dazu, dass Eigentümer vermehrt Zugeständnisse, wie z.B. mietfreie Zeiten, anbieten müssen. Die Nachfrage nach Flächen ist in Boston allerdings weiterhin und auch im nationalen Vergleich sehr hoch. Die Stadt zählt zu den Märkten mit der höchsten Dichte von Biotechnologieunternehmen in den USA und die Zahl kann in den kommenden Monaten noch weiter zunehmen, denn die amerikanische Behörde für Lebens- und Arzneimittel hat 2023 so viele Neugenehmigungen in dem Bereich erteilt wie seit 30 Jahren nicht. Insgesamt werden im Objekt aktuell rund 10.300 qm neu geschaffene Laborflächen (rund 7,0% der Gesamtfläche) angeboten. Jamestown geht derzeit davon aus, alle Flächen bis Mitte 2025 zu vermieten. Anfang 2024 hat in den Flächen des Mieters Reebok ein neues Fitnesskonzept eröffnet, die Fläche wurde untervermietet. Das Konzept wird sehr gut angenommen und führt zu zusätzlicher Besucherfrequenz. Reebok nutzt seine Büroflächen nicht mehr und bietet sie insgesamt zur Untermiete an. Aus Sicht von Jamestown 31 besteht kein Ausfallrisiko, da die Mietzahlungen von Reebok durch eine Bürgschaft der Muttergesellschaft Adidas gedeckt sind. Im März 2024 hat Jamestown das bestehende Darlehen plangemäß um ein Jahr verlängert. Der Darlehensvertrag sieht vor, den Zinssatz abzusichern. Für die Kosten der Zinsabsicherung unterstellt Jamestown aktuell USD 9,4 Mio. Diese Abschlusskosten sind in der aktualisierten Fondsprognose enthalten.

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

Im Anschluss ist eine weitere Verlängerung um ein Jahr möglich. 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. Dezember 2023 zu 94% vermietet (Vorjahr: 96%). Die Renovierungen verlaufen weiterhin sehr erfreulich. Von den geplanten 189 Mieteinheiten sind mittlerweile nur noch fünf Reihenhäuser unrenoviert. Die letzten Renovierungen sollen bis Sommer 2024 erfolgen. Die bereits renovierten Mieteinheiten erzielen einen durchschnittlichen Preisaufschlag von 16%. Insgesamt konnte Jamestown die Mietpreise 2023 durchschnittlich um rund 7% steigern, ohne hierfür Zugeständnisse wie mietfreie Zeiten anbieten zu müssen. Die Steigerung liegt deutlich über dem aktuellen Marktwachstum. Überraschend hat der Anbieter für Kurzzeitmiete drei Monate in Folge die Zahlungen nicht geleistet. Jamestown hat die Zusammenarbeit mit dem Anbieter beendet und die Vermietung der neun Mieteinheiten selbst übernommen. Zwei dieser Einheiten werden zunächst möbliert als Gästezimmer vermietet. Zukünftig wird das Vermietungsteam eine Software einsetzen, die von einer künstlichen Intelligenz unterstützt wird. Über diese Anwendung können Interessenten sich Angebote in der Umgebung des Investitionsobjekts anzeigen lassen und Besichtigungen der Wohneinheiten buchen.

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

Der Vermietungsstand im Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District in Atlanta, Georgia, liegt zum 31. Dezember 2023 bei 85% (Vorjahr: 78%). Der Einzelhandels- und Bürokomplex entwickelt sich sehr erfreulich. Am Thanksgiving-Wochenende, einem traditionell wichtigen Feiertag in den USA, kamen beispielsweise 75% mehr Besucher als im Vorjahr. Die höheren Besucherzahlen wirken sich positiv auf die Verkaufszahlen aus, die 2023 höher lagen als vor der Corona Pandemie. Die positive Entwicklung ist auch auf die Investitionsstrategie zurückzuführen. Seit Ankauf hat Jamestown die Repositionierung des Objektes vorangebracht. Es wird als lebendige Nachbarschaft positioniert, indem eine gute Mischung von Geschäften für Mode mit neuen und innovativen Restaurants umgesetzt wird. Hierzu wird der Anteil an Luxusmarken reduziert, um die Passantenfrequenz zu erhöhen. Fünf neue Restaurants haben eröffnet. Der größte Büromieter, das Modeunternehmen Spanx, hat seinen bis 2026 laufenden Mietvertrag bis 2037 verlängert und gibt eine Teilfläche zurück. Mit dem Mieter wurde ein rund 12% höherer Mietpreis je Quadratmeter vereinbart, die übrigen Konditionen entsprechen dem Budget. Für die Teilfläche steht Jamestown in fortgeschrittenen Gesprächen mit einem Nachmieter. Der Verkauf der beiden unbebauten Grundstücke wurde aufgrund der aktuellen Marktsituation zurückgestellt. Die anteilig kalkulierten Nettoerlöse aus beiden Verkäufen von insgesamt USD 18,5 Mio. fließen 2028 und 2029 in die Fondsliquidität. Die Grundstücke sind für die von Jamestown verfolgte Investitionsstrategie nicht erforderlich. Das bestehende Darlehen läuft im Juli 2024 aus. Jamestown steht in Gesprächen mit der finanzierenden Bank über die Verlängerung der Finanzierung. An dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 45% beteiligt.

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

Bürokomplex Home Plate Center (Anteil: 10%)

Der Bürokomplex Home Plate Center in Seattle, Washington, ist zum 31. Dezember 2023 zu 87% vermietet (Vorjahr: 100%). Der Vermietungsmarkt in Seattle ist herausfordernd, da es ein großes Angebot an verfügbaren Flächen zur Untermiete gibt. Untermietverträge werden in der Regel zu geringeren Mietpreisen abgeschlossen, was auch die Mietpreise für Hauptmietverträge unter Druck setzt. Der Hauptmieter Oculus, eine Tochtergesellschaft des Technologieunternehmens Meta (Facebook), hat drei Stockwerke (25% der Gesamtfläche) in einem der Gebäude zur Untermiete angeboten; das entspricht dem Großteil der Mietfläche des Mieters. Der Mietvertrag läuft für einen Teil der Flächen bis Juli 2032 und für den anderen Teil bis Juni 2033. 2023 konnten keine Vermietungserfolge erzielt werden. Jamestown geht davon aus, dass die Situation im laufenden Jahr ebenfalls herausfordernd bleibt und sich die Nachfrage erst ab 2025 wieder erholt. Ein Mieter mit rund 2.500 qm Mietfläche (rund 8% der Gesamtfläche) ist wirtschaftlich angeschlagen. Der Mietvertrag läuft noch bis August 2024 und Jamestown ist mit dem Mieter im Austausch, um die ausstehenden Mietzahlungen sicherzustellen. Für die Fläche gibt es allerdings bereits einen im Jahr 2021 abgeschlossenen Anschlussmietvertrag, ebenfalls mit Oculus. Der Betreiber der Parkplatzflächen wurde ausgetauscht, dies hat zu höheren Einnahmen bei den Parktickets geführt. 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. Dezember 2023 zu 78% vermietet (Vorjahr: 82%). Die noch verfügbare zusammenhängende Fläche mit Außenterrasse in einem der drei Gebäude wurde für die Vermietung vorbereitet. Jamestown erwartet, die Fläche im zweiten Halbjahr 2024 zu vermieten. Um die Vermietung zu beschleunigen, wird für die Vermarktung ein 3D-Modell der Fläche erstellt. Die übrigen Flächen sind langfristig vermietet und der nächste Mietvertrag läuft erst Anfang 2026 aus. Seit Sommer 2023 wird der Parkraum von einem neuen Betreiber bewirtschaftet, der die Einnahmen durch flexible Tarife für Kurzzeitparker erhöhen konnte.

Bürokomplex Garco Mill (Anteil: 5%)

Der Bürokomplex Garco Mill in North Charleston, South Carolina, ist zum 31. Dezember 2023 zu 90% vermietet (Vorjahr: 88%). Bis 2025 laufen keine Mietverträge aus. An dem Bürokomplex ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 75% beteiligt.

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

Die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall in Charlotte, North Carolina, ist zum 31. Dezember 2023 zu 100% vermietet (Vorjahr: 97%). Die Besucherzahlen entwickeln sich erfreulich und führen zu steigenden Umsätzen in Einzelhandel und Gastronomie. Die Verkaufszahlen sind 2023 gegenüber dem Vorjahr um 7% gestiegen. An der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 70% beteiligt.

3. Lage der Gesellschaft (Vermögens-, Finanz- und Ertragslage)

3.1 Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2023 Erträge in Höhe von EUR 16.654.717,31 (Vorjahr EUR 13.570.675,00) erwirtschaftet. Die Erträge der Beteiligungsgesellschaften stiegen im Geschäftsjahr um EUR 1.688.275,55 an, die Zinserträge fielen im Vergleich zum Vorjahr um EUR 1.449.626,47 höher aus. Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres betrug EUR 13.186.327,49 (Vorjahr EUR 9.025.927,96). Das Ergebnis des Geschäftsjahres inklusive der nicht realisierten Erträge und Aufwendungen aus Neubewertungen betrug EUR -140.467.589,83 (Vorjahr EUR 29.640.847,42). Der Anstieg bei der Position Aufwendungen aus Neubewertung resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung der einzelnen Investitionen. Diesbzgl. wird auf Abschnitt „C. Wirtschaftsbericht, Punkt 2. Geschäftsverlauf“ verwiesen.

3.2 Finanzlage

3.2.1 Kapitalstruktur

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 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,

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

nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen.

3.2.2 Liquidität

Die Liquiditätslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2023 stets ausreichend. Zum 31. Dezember 2023 verfügte die Gesellschaft über Bankguthaben in Höhe von EUR 725.295,43 (Vorjahr EUR 1.540.794,63) und kurzfristige liquide Anlagen in Höhe von EUR 32.873.283,26 (Vorjahr EUR 61.095.509,32). Diesbzgl. wird auch auf die Ausführungen zu den in 2024 anstehenden Refinanzierungen und potenziellen Darlehensteilrückzahlungen im Abschnitt „C.2 Geschäftsverlauf“ verwiesen.

3.2.3 Fälligkeitsstruktur

Die Gesellschaft ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen.

3.2.4 Währungsstruktur

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.

3.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme beläuft sich auf EUR 384.777.446,68 (Vorjahr EUR 547.815.323,42). Die wesentliche Position auf der Aktivseite ist der Bilanzposten Beteiligungen mit EUR 348.778.167,42 (Vorjahr EUR 482.254.028,69) sowie die kurzfristig liquiden Anlagen von EUR 32.873.283,26 (Vorjahr EUR 61.095.509,32). Auf der Passivseite ist die wesentliche Position das Eigenkapital in Höhe von EUR 384.493.582,53 (Vorjahr EUR 547.625.504,59). Die Beteiligungen werden gemäß § 271 Abs. 3 KAGB auf Grundlage einer Vermögensaufstellung mit dem Verkehrswert angesetzt. Berücksichtigt sind hier die Bewertungen der Investitionsobjekte mit dem Fair Value zum 31. Dezember 2023. Im Vergleich zum Vorjahr kam es bei den Beteiligungen insgesamt zu einer Abwertung in Höhe von EUR 133.475.861,27.

3.4 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

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

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 2023 ermittelt. Dieser beträgt USD 424.865.408,69 (Vorjahr USD 584.097.363,19). 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 0,6965 (Vorjahr USD 0,9575) je Anteil.

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der wesentliche finanzielle Leistungsindikator zur Steuerung des AIF ist die Liquidität und in diesem Zusammenhang die prognostizierten Gesamtrückflüsse an die Anleger. Zum Stichtag belaufen sich die liquiden Mittel auf EUR 33.598.578,69. Diesbzgl. wird auch auf die Ausführungen zu den in 2024 anstehenden Refinanzierungen und potenziellen Darlehensteilrückzahlungen im Abschnitt „C.2 Geschäftsverlauf“ verwiesen.

D. Prognosebericht

Die Jamestown 31 Fondsprognose ergibt sich aus den Einnahmen- und Ausgabenprognosen der acht Investitionsobjekte. Für den Zeitraum Anfang 2019 bis Juni 2023 ist das bereits erzielte Ergebnis berücksichtigt. Ab Juli 2023 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. Die prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% für 2022 wurde geleistet. Für 2023 wird keine Ausschüttung ausgezahlt.

Die aktualisierte Jamestown 31 Fondsprognose unterstellt ab 2024 wieder eine prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% p.a. an die Anleger, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag, welche im Juni des Folgejahres ausgezahlt wird. Die vorhandenen Barmittel wurden auf Tages- und Festgeldkonten angelegt und zu Marktkonditionen verzinst. Die aktualisierte Fondsprognose unterstellt in den kommenden Jahren deutlich geringere Barüberschüsse aus der laufenden Bewirtschaftung des Portfolios. Ob die Ausschüttungen für 2024 und die Folgejahre geleistet werden können, hängt daher wesentlich vom Ausgang der Anschlussfinanzierungen und der vorzeitig geplanten Verkäufe ab.

In der Fondsprognose sind die vertraglich zugesicherten und noch ausstehenden Erhöhungen der bestehenden Darlehen für Objektinvestitionen berücksichtigt: Innovation and Design Building von 2024 bis 2026 (USD 32,4 Mio.), Bürokomplex Levi's Plaza für 2024 (USD 0,6 Mio.)

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

und Bürokomplex Home Plate Center für 2024 (USD 4,4 Mio.). Für die Anschlussfinanzierungen wurde in der Fondsprognose ein Zinssatz von jeweils 6,25% p.a. angenommen.

Beim Innovation and Design Building geht Jamestown weiterhin von einem Verkauf Ende 2026 aus. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Investitionsstrategie umgesetzt und das Objekt für einen Verkauf optimal positioniert sein. In der Fondsprognose wird unterstellt, dass von den erzielten Nettoverkaufserlösen in Höhe von USD 171,4 Mio. ein Betrag von USD 83,2 Mio. bzw. 14% des Fondseigenkapitals an die Anleger ausgeschüttet werden. Ab 2027 bezieht sich der „Barüberschuss an Anleger“ somit auf 86% des Fondseigenkapitals und sinkt entsprechend. Die aus dem unterstellten Verkauf verbleibenden USD 88,2 Mio. werden zur Erhöhung der Liquidität des Fonds verwendet. Dieser Betrag ist im Barüberschuss des Objekts im Jahr 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. Der Verkauf der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall im Jahr 2025 und die Teilverkäufe bei dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District in den Jahren 2028 bzw. 2029 fließen 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 von einem Verkauf 2026 und für die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall von einem Verkauf 2025 aus. Zur vereinfachten Darstellung wird für die weiteren sechs 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 im Jahr 2025 für die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall, im Jahr 2027 für das Innovation and Design Building und im Jahr 2032 für die restlichen sechs 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. Für das Innovation and Design Building wurde der Verkaufsmultiplikator auf 16,67 (Februar 2023: 17,24), für den Bürokomplex Home Plate Center auf 15,38 und für den Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District auf 16,00 (beide vorher 16,67) reduziert. Grund hierfür ist die aktuelle Marktsituation und deren mögliche langfristige Auswirkung. Bei dem Bürokomplex Levi's Plaza sind der Verkaufsmultiplikator mit 16,67, für die Mietwohnanlage Rock Springs Village mit 17,39 und Bürokomplex Constitution Wharf mit 14,29 unverändert. Für die Jamestown Vorzugsstellungen ergeben sich für die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall aufgrund des unterstellten früheren Verkaufs ein niedrigerer Mindestbetrag und für den Bürokomplex Garco Mill der Mindestbetrag zuzüglich der über die Laufzeit nicht ausgezahlten Jamestown 31 Vorzugsausschüttung.

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

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 87% vor Steuern statt im Vorjahr 101%, 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 79% und 95% vor Steuern (im Vorjahr: Bandbreite von 93% und 109%), bezogen auf das investierte Eigenkapital, hinausgehen. Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 120% (in einer Bandbreite von 112% bis 128%).

E. Chancenbericht

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.

Aufgrund der hohen Inflation hat die amerikanische Zentralbank seit März 2022 bis Juli 2023 die Leitzinsen auf 5,5% angehoben. Im Dezember 2023 lag die Inflationsrate bei nur noch 3,4% (Stand: Januar 2024, Quelle: BLS), so dass weitere Zinserhöhungen unwahrscheinlich sind, ggf. sogar mit Zinssenkungen schon 2024 gerechnet werden kann. Die Arbeitslosenquote ist weiterhin niedrig und lag im Gesamtjahr 2023 bei 3,7%. (Stand: Januar 2024, Quelle: BLS). Das reale Wachstum des Bruttoinlandsprodukts lag im Berichtszeitraum 2023 bei 2,5%. (Stand: Januar 2024, Quelle: FEA).

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.

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.

F. Risikobericht

1. Wesentliche Risiken des AIF

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.

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

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 2023 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 2023 auf. Weiterhin erfüllte die KVG bestehende Informations- und Meldepflichten des Fonds gegenüber den Anlegern bzw. gegenüber der BaFin und der Bundesbank und weiteren Adressaten, die sich im Zusammenhang mit dem Geldwäschegesetz, aus Veröffentlichungs- bzw. Informationspflichten gegenüber den Anlegern gemäß KAGB und geltenden Verordnungen bzw. entsprechenden Vereinbarungen im Verkaufsprospekt von Jamestown 31 z.B. zu Interessenkonflikten, Zuwendungen, Beschwerdemanagement, Serviceleistungen und Zweitmarkt ergeben. Die KVG verfügt über - auch für Jamestown 31 maßgebliche und notwendige - Prozesse und Regularien wie bspw. eine Informationssicherheitsorganisation, ein Notfallvorsorgekonzept, ein Beschwerdemanagement, Maßnahmen zum Umgang mit Interessenkonflikten und zur Sicherstellung der fairen Behandlung der Anleger. Diese Prozesse und Regularien sind in einer Schriftlich Fixierten Ordnung festgehalten und werden regelmäßig durch die Geschäftsleitung sowie die Compliance-Funktion und die Interne Revision überwacht und auf Angemessenheit und Aktualität überprüft. Dieses Regelwerk und Kontrollsystem wurde mit Aufnahme der KVG-Tätigkeit vollständig implementiert und im gesamten Berichtszeitraum aufrechterhalten.

Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände des Fonds:

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen des Fonds und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers kann nicht vorhergesehen werden. Weder die Kapitalverwaltungsgesellschaft noch die Fondsgesellschaft können Höhe und Zeitpunkte von Kapitalrückflüssen prognostizieren oder gar zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des US-Immobilienmarktes. Die Erträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern, aber auch infolge einer negativen Marktmietentwicklung sinken oder in gravierenden Fällen gänzlich ausfallen. Es können zudem

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

ungeplante bzw. höhere Kosten für die Instandhaltung bzw. Revitalisierung des Anlageobjekts anfallen. Die relevanten Immobilienstandorte können an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Auch unentdeckte Altlasten oder Baumängel können den Wert der Anlageobjekte negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen.

Marktentwicklung/Marktpreisrisiken:

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit der Immobilien auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Immobilien an dem jeweiligen Standort nachteilig auswirken. Hierdurch kann die Nachfrage nach Mietobjekten und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Immobilien insgesamt absinken. Auch können Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und Arbeits- oder Einkaufsgewohnheiten Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilie der Objektgesellschaft negativ beeinflussen. Ob die im Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an dem Standort der konkreten erworbenen Immobilien die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Objekte im Umfeld bzw. am Standort der konkreten erworbenen Immobilien auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilien geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

Fremdfinanzierung:

Auf Ebene der einzelnen Immobiliengesellschaften wurde Fremdkapital aufgenommen, um den Erwerb der Immobilien anteilig, im Rahmen der Grenzen der Anlagebedingungen, zu finanzieren. Die Investitionen werden insofern zum Teil mit Darlehen finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation der jeweiligen Immobiliengesellschaft zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf, insbesondere sofern nach Ablauf der Zinsbindung nachteiligere Finanzierungsbedingungen im Rahmen von Anschlussfinanzierungen entstehen, führt der im Rahmen der Darlehen zu leistende Kapitaldienst ggf. dazu, dass das Eigenkapital des Fonds bzw. der entsprechenden Immobiliengesellschaft schneller aufgezehrt wird. Sofern die jeweilige Immobiliengesellschaft nicht in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus den langfristigen Fremdfinanzierungen, wie Zins-, Tilgungs- und Rückzahlungen oder auch der Einhaltung sog. „Covenants“, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre, zu einer

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

Kündigung der Darlehen und/oder dazu führen, dass von der finanzierenden Bank die Zwangsvollstreckung in das entsprechende Anlageobjekt betrieben wird. Diesbzgl. wird auch auf die Ausführungen im Abschnitt „Risiken aufgrund Änderungen im wirtschaftlichen und regulatorischen Umfeld“ verwiesen.

Liquiditäts- und Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung:

Die Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Fondsgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft kann zum Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers führen, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit:

Eine Rücknahme von Anteilen durch die Fondsgesellschaft oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Anteile an der Fondsgesellschaft sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar und für Anteile an der Fondsgesellschaft existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über seinen Anteil durch den Anleger ist unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über so genannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und in keiner Weise sichergestellt. Insofern handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung.

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.

Das Marktumfeld wirkt sich insbesondere aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus negativ auf die Verkehrswerte von Immobilien aus. Dies liegt im Wesentlichen an deutlich höheren Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen in der Bewertung. Die Verkehrswerte der Objekte im Portfolio von Jamestown 31 sind daher im Berichtszeitraum um USD 93.056.000,00 oder rd. 8,3% gesunken.

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

Hohe Finanzierungskosten belasten die Ergebnisse vieler Objekte und machen manche Investitionen unrentabel. Anschlussfinanzierungen können aufgrund gesunkener Verkehrswerte nicht mehr in gleicher Höhe abgeschlossen werden, teilweise finden Eigentümer überhaupt keine Fremdkapitalgeber mehr. Steht das Kapital für Darlehensrückzahlungen nicht zur Verfügung, kann dies dazu führen, dass die Bank das Objekt übernimmt und die Eigentümer ihr investiertes Kapital verlieren.

Die Investitionsstrategie der Gesellschaft ist auf 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.

2. Gesamtschätzung der Risikosituation

Die letzte Fondsprognose für Jamestown 31 vom 23. Februar 2023 hat die prospektgemäße Ausschüttung von jährlich 4,0% p.a. bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag für 2023 und die Folgejahre unterstellt. Das Marktumfeld hat sich seitdem jedoch weiter deutlich verschlechtert. Die Ausschüttung für 2023 kann daher entgegen der letzten Prognose nicht ausgezahlt werden. Die im Anhang aufgeführte und aktualisierte Jamestown 31 Fondsprognose unterstellt ab 2024 wieder eine prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% p.a. bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Die aktualisierte Fondsprognose unterstellt jedoch in den kommenden Jahren deutlich geringere Barüberschüsse aus der laufenden Bewirtschaftung des Portfolios. Ob die Ausschüttungen für 2024 und die Folgejahre geleistet werden können, hängt daher wesentlich vom Ausgang der Anschlussfinanzierungen und der vorzeitig geplanten Verkäufe ab.

Der Rückgang der Barüberschüsse gemäß der Fondsprognose ist hauptsächlich auf geänderte Annahmen für das mit einem Viertel des Fondseigenkapitals größte Fondsobjekt, den Bürokomplex Levi's Plaza, zurückzuführen. Der Büromarkt in San Francisco ist von der

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

aktuellen Marktlage besonders schwer betroffen. Dies wirkt sich auf die laufende Bewirtschaftung des Objektes und die im Sommer 2024 anstehende Anschlussfinanzierung aus. Sollte das Darlehen aufgrund des deutlich gesunkenen Verkehrswerts nicht in voller Höhe verlängert oder refinanziert werden können und eine Teilrückzahlung erforderlich sein, müsste der Fonds diese aus der Fondsliquidität aufbringen. Sollte dies nicht möglich oder wirtschaftlich sinnvoll sein, würde die Bank das Objekt verwerten und Jamestown 31 das in dieses Objekt investierte Kapital verlieren. Jamestown befindet sich bereits im Austausch mit der finanzierenden Bank. Der Ausgang ist derzeit ungewiss, aber Jamestown ist vorsichtig optimistisch, sich mit der Bank auf eine für alle Beteiligten akzeptable Lösung einigen zu können. In jedem Fall ist mit einer höheren Zinsbelastung zu rechnen, die in der Fondsprognose unterstellt ist (6,25% p.a. statt derzeit 3,38% p.a.). Aufgrund der gesunkenen Nachfrage nach Büroflächen in San Francisco geht Jamestown außerdem davon aus, dass bei auslaufenden Mietverträgen ab 2025 mit deutlich längeren Leerstandzeiten, geringeren Mieteinnahmen und höheren Zugeständnissen an die zukünftigen Mieter, wie beispielsweise höheren Ausbaurkosten für Mietflächen und längeren mietfreien Zeiten, zu kalkulieren ist. Die aktualisierte Fondsprognose unterstellt daher von 2024 bis 2031 um USD 59,7 Mio. geringere Barüberschüsse aus dem Bürokomplex Levi's Plaza. Dies entspricht mehr als zwei jährlichen Ausschüttungen.

In der Fondsprognose geht Jamestown von einem Verkauf der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall im Jahr 2025 und des Innovation and Design Building im Jahr 2026 aus. Optimist Hall ist vollvermietet und 2025 läuft die Finanzierung aus. Die erwarteten Verkaufserlöse aus dem Objekt Optimist Hall fließen 2025 vollständig in die Fondsliquidität ein. Die prognostizierten Erlöse aus dem Verkauf des Innovation and Design Buildings im Jahr 2026 fließen nur zu einem Teil in die Fondsliquidität. Der verbleibende Betrag wird für die Rückzahlung von rund 14% des Eigenkapitals an die Anleger verwendet. Aufgrund der gesunkenen Verkehrswerte fallen die an Jamestown gezahlten Vergütungen geringer aus, was sich positiv auf die prognostizierte Fondsliquidität auswirkt.

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 quartärlische 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

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

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.

G. Sonstige Angaben

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 29. April 2024



Fabian Spindler
(Geschäftsführer)

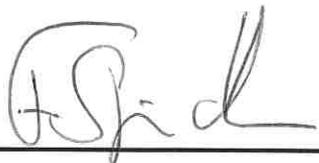


Christian Bongartz
(Geschäftsführer)

3 Bilanzzeit für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

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 29. April 2024



Herr Fabian Spindler
Geschäftsführer KVG

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