

Herrn
Markus Muster
Musterstraße
99999 Musterstadt

Anlegerbetreuung
T 0221 3098-244
E service@jamestown.de

Kundennummer: 999999

30.06.2023

Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG Gesellschafterinformation/Jahresbericht 2022

Sehr geehrter Herr Muster,

mit dieser Gesellschafterinformation möchten wir Sie kurz über den Stand des Fonds Jamestown 31 informieren.

Die Bewirtschaftung der acht Investitionsobjekte verläuft weitgehend plangemäß. Der durchschnittliche Vermietungsstand des Fonds liegt aktuell bei 87% (Februar 2023: 88%). Die in den einzelnen Investitionsobjekten erzielten Barüberschüsse sowie die Liquiditätsreserve des Fonds wurden für die prospektgemäße Ausschüttung 2022 vor Steuern in Höhe von 4% p.a., bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag, an die Anleger verwandt. Die Ausschüttung wurde am 15.06.2023 an die Anleger ausgezahlt.

Der Inhalt in Kürze

Aktuelles Marktumfeld ist weiterhin herausfordernd

Ausschüttung von 4% p.a. für 2022 wurde am 15.06.2023 ausgezahlt

Jamestown hat in der letzten Gesellschafterinformation vom 23.02.2023 über das herausfordernde Marktumfeld berichtet. Seitdem hat die amerikanische Zentralbank die Leitzinsen weiter erhöht. Zwischen März 2022 und Juni 2023 sind diese von 0,5% auf 5,25% angestiegen. Der US-Immobilienmarkt wurde dadurch stark unter Druck gesetzt und die Verkehrswerte sowie die Mietpreise für Neu- und Anschlussvermietungen sind bei den meisten Immobilien deutlich zurückgegangen. Aufgrund der gesunkenen Verkehrswerte können Banken im Rahmen von Anschlussfinanzierungen bei vielen Objekten nicht mehr das gesamte Darlehen refinanzieren und verlangen von Darlehensnehmern Teilrückzahlungen. Nicht alle Marktteilnehmer werden diese leisten können, wodurch die Zahl der Notverkäufe steigen dürfte. Jamestown geht davon aus, dass sich das in 2022 abgeflaute Transaktionsvolumen am US-Immobilienmarkt im zweiten Halbjahr 2023 wieder erhöhen wird.

Entwicklung der Investitionsobjekte (in Klammern: Prozentanteil am Fondseigenkapital):

Bürokomplex Levi's Plaza (Anteil: 26%)

Der Vermietungsstand im Bürokomplex Levi's Plaza in San Francisco, Kalifornien, liegt bei 73% (Februar 2023: 76%). Der Büromarkt in San Francisco gehört zu den am stärksten von der aktuellen negativen Entwicklung betroffenen Märkten. Unternehmen verhalten sich bei Neuanmietungen weiterhin sehr zurückhaltend. Dennoch nehmen die Besichtigungstouren auf dem Campus wieder zu. Derzeit befindet sich Jamestown in Gesprächen mit zwei Interessenten über die Anmietung von zusammen knapp 17.100 qm Bürofläche (20% der Gesamtfläche). Die Anwesenheit der Büroangestellten ist auf 70% des Niveaus vor der Corona-Pandemie gestiegen, seit der größte Mieter des Objekts, Levi Strauss & Co., eine Anwesenheitspflicht von drei Tagen in der Woche eingeführt hat. Im Frühjahr 2023 hat das neue Restaurant eines lokalen Betreibers mit direktem Zugang zum Campus eröffnet. Im Sommer sind mehrere Konzerte geplant, um die Attraktivität des Objektes weiter zu steigern. An dem Bürokomplex Levi's Plaza ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 29% beteiligt.

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

Der Vermietungsstand der gemischt genutzten Immobilie Innovation and Design Building in Boston, Massachusetts, liegt derzeit bei 91% (Februar 2023: 92%). Jamestown geht davon aus, die Umwandlung von insgesamt 39.700 qm (32% der Gesamtfläche) Büro- in Laborflächen bis Ende 2023 erfolgreich abzuschließen. Aufgrund finanzieller Schwierigkeiten von zwei Mietern wurden Mietverträge über zusammen rund 3.500 qm Laborfläche (3% der Gesamtfläche) gegen eine Abschlagszahlung in Höhe von \$ 6,25 Mio. aufgelöst, was im Wesentlichen den zuvor aufgewandten Umbaukosten entspricht. Von den nun insgesamt noch verfügbaren rund 10.100 qm Laborfläche (8% der Gesamtfläche) werden 5.100 qm für den direkten Einzug potenzieller Mieter hergerichtet. Hierfür muss der Vermieter aufgrund umfangreicher Mieterausbauten zwar finanziell stärker in Vorleistung gehen. Dennoch ist der Aufwand sinnvoll, da nach derartigen Flächen aktuell die höchste Nachfrage am Markt besteht. Gegenüber der Annahme in der letzten Gesellschafterinformation geht Jamestown aufgrund der derzeitigen Marktentwicklung davon aus, die leerstehenden Laborflächen ein Jahr später, also bis Ende 2024, vermieten zu können. Positiv hervorzuheben ist, dass die Spitzenmieten für Laborflächen weiterhin hoch bleiben. An dem Innovation and Design Building ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 32,5% beteiligt.

Mietwohnanlage Rock Springs Village (Anteil: 12%)

Der Vermietungsstand der Mietwohnanlage Rock Springs Village in Atlanta, Georgia, liegt unverändert bei 96%. Im aktuellen Marktumfeld entscheiden sich viele potenzielle Käufer dafür, eine Wohnung anzumieten, statt Eigentum zu erwerben. Gleichzeitig steigt das Angebot an Neubauwohnungen zur Miete im Teilmarkt und Vermieter sind vereinzelt wieder zu Mietzugeständnissen bereit. Das Renovierungsprogramm im Investitionsobjekt verläuft plangemäß. Seit der letzten Gesellschafterinformation wurden von den insgesamt geplanten 189 Mieteinheiten weitere 58 renoviert. Zuletzt sind die Kosten für die Renovierungen gestiegen, es werden aber weiterhin hohe Mietpreissteigerungen von 18% pro Jahr erzielt. Jamestown geht davon aus, das Renovierungsprogramm für die restlichen 72 Mieteinheiten

bis Ende 2023 abzuschließen. Jamestown hat das Angebot mit dem Anbieter zur Kurzzeitmiete auf insgesamt 12 Wohnungen erweitert. Das Angebot wird gut angenommen und Mieter sind weiterhin bereit, deutliche Mietpreisaufschläge zu bezahlen. Seit dem ersten Quartal 2023 können Bewohner über eine neue App auf dem Smartphone Reparaturen melden, zusätzliche Concierge-Services nutzen oder Reservierungen für Angebote im Objekt vornehmen. Jamestown hat in der letzten Gesellschafterinformation angekündigt, den Einzelverkauf von 28 Reihenhäusern in 2023 zu prüfen. Aufgrund der gesunkenen Nachfrage nach Eigenheimen wird ein Einzelverkauf in diesem Jahr nicht weiterverfolgt.

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

Der Vermietungsstand im Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District in Atlanta, Georgia, beträgt weiterhin 85%. Der größte Büromieter, das Modeunternehmen Spanx (25% der Gesamtfläche), konnte bis Februar 2023 entscheiden, ob er seinen bestehenden Mietvertrag gegen eine Abschlagszahlung vorzeitig beendet. Erwartungsgemäß hat der Mieter die Option nicht ausgeübt und wird seinen Mietvertrag bis Anfang 2026 erfüllen. Jamestown steht nun in fortgeschrittenen Gesprächen mit Spanx über die Verlängerung des Mietvertrags über das Jahr 2026 hinaus. Eine Hotelkette ist als Käufer eines der unbebauten Grundstücke aufgrund der stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten von dem Kaufvertrag zurückgetreten. Einen weiteren potenziellen Käufer gibt es derzeit nicht und somit wird der Verkauf vorerst zurückgestellt. An dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 45% beteiligt.

Bürokomplex Home Plate Center (Anteil: 10%)

Der Bürokomplex Home Plate Center in Seattle, Washington, ist unverändert zu 87% vermietet. Die Nachfrage nach den verfügbaren Flächen war in den vergangenen Monaten verhalten. Aktuell steigt das Interesse an Besichtigungen wieder. Die Rückkehr von Mitarbeitern in die Büros verläuft schleppend. Die Anwesenheit könnte sich im Laufe des Jahres jedoch erhöhen, da der Mutterkonzern des größten Mieters, Oculus (48% der Gesamtfläche), bereits angekündigt hat, seine Mitarbeiter ab Herbst dieses Jahres an drei Tagen pro Woche ins Büro zurückzuholen. 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 unverändert zu 86% vermietet. Zwei der bestehenden Mieter haben ihre angemieteten Flächen um 1.300 qm (8% der Gesamtfläche) erweitert und die Mietlaufzeit auch für die bestehenden Flächen bis 2033 verlängert. Die noch verbleibende zusammenhängende Fläche in einem der drei Gebäude bietet einen direkten Zugang zur Außenterrasse mit Blick auf die Skyline von Boston. Jamestown beabsichtigt, die Bürofläche inklusive Außenterrasse zu renovieren und bis Anfang 2024 zu vermieten.

Bürokomplex Garco Mill (Anteil: 5%)

Der Bürokomplex Garco Mill in North Charleston, South Carolina, ist derzeit zu 91% vermietet (Februar 2023: 89%). Im April wurde für 460 qm (2% der Gesamtfläche) ein Mietvertrag über fünf Jahre zu budgetierten Konditionen abgeschlossen. Für die restlichen 9% der noch verfügbaren Bürofläche befindet

sich Jamestown mit einem Interessenten in fortgeschrittenen Gesprächen. 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 aktuell vollvermietet (Februar 2023: 97%). Die Besucherzahlen und die Umsätze in Einzelhandel und Gastronomie sind im ersten Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich gestiegen. Durch vertraglich vereinbarte Umsatzmieten mit Mietern profitiert der Fonds von den gestiegenen Umsätzen. Das neue Parkplatzprogramm ist erfolgreich gestartet und generiert seither zusätzliche Einnahmen. An der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall ist Jamestown 31 mit einem Anteil von 70% beteiligt.

Aktueller Jahresbericht

Als Anlage erhalten Sie den geprüften Jahresbericht der Gesellschaft zum 31.12.2022. Der Jahresbericht steht auch auf der Homepage der Jamestown US-Immobilien GmbH (www.jamestown.de) als Download zur Verfügung und wurde im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Beschlussfassung

Die Komplementärin beantragt mit der im Anhang 1 beigefügten Beschlussfassung die Feststellung des Jahresabschlusses und ihre Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 sowie die Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2023. **Sofern Sie den Beschlüssen zustimmen, ist Ihrerseits keine Rückmeldung erforderlich.**

Nettoinventarwert

Jamestown 31 ist gesetzlich verpflichtet, mindestens einmal jährlich den Nettoinventarwert des Fonds zu ermitteln und den Anlegern mitzuteilen. Dieser wird im Rahmen der Jahresabschlussprüfung des Fonds durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Der nach den gesetzlichen Vorschriften des § 101 Abs. 1 Nr. 3 KAGB in Verbindung mit § 168 Abs. 1 KAGB für Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG ermittelte Nettoinventarwert zum Stichtag 31.12.2022 beträgt EUR 547.625.504,59.

Da der Fonds in der Währung US-Dollar denominiert ist, wurde zudem ein US-Dollar-Nettoinventarwert für Jamestown 31 ermittelt und der Nettoinventarwert pro Anteil nur in der Währung US-Dollar ausgewiesen. Der Nettoinventarwert beträgt \$ 584.097.363,19 zum Stichtag 31.12.2022. Die Anzahl der zum Nominalwert von \$ 1,00 ausgegebenen Anteile zum Stichtag beträgt 610.039.750. Somit ergibt sich ein Nettoinventarwert von \$ 0,9575 je Anteil.

Der Nettoinventarwert ergibt sich aus der Bewertung aller Vermögensgegenstände abzüglich aller Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft. Der Nettoinventarwert pro Anteil resultiert aus der Division des Nettoinventarwerts durch die Zahl der ausgegebenen Anteile.

Die in den Nettoinventarwert einfließenden Bewertungsergebnisse vermitteln lediglich eine zeitpunktbezogene Betrachtung zum jeweiligen Stichtag. Dieser Wert ist ein nach festgelegten Kriterien ermittelter Stichtagswert und lässt daher weder einen Schluss auf Zweitmarktpreise zu noch darauf, welcher Wert bei einem späteren Verkauf der Investitionsobjekte für die Anleger erzielt wird.

Zweitmarkt

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an Jamestown 31 hängt von Angebot und Nachfrage ab. Seit Anfang 2023 wurden insgesamt \$ 20.000 zu 90% des investierten Eigenkapitals vermittelt; Transaktionskosten sind hierbei nicht berücksichtigt. Bei Interesse am Jamestown Zweitmarkt können Sie sich an unser Zweitmarkt-Team unter 0221 3098-555 oder per E-Mail an zweitmarkt@jamestown.de wenden. Zu gelisteten Geboten und sich daraus ergebenden Preisen darf Jamestown keine Aussage treffen.

Die nächste ausführliche Gesellschafterinformation erhalten Sie im ersten Quartal 2024.

Mit freundlichen Grüßen

Jamestown US-Immobilien GmbH



Fabian Spindler



Timo Linnenbrügger

Anhang 1 zur Gesellschafterinformation vom 30.06.2023

Beschlussfassung

Gemäß Ziffer 11.1 des Gesellschaftsvertrages der Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG, Köln (nachfolgend "Jamestown 31") werden folgende Beschlüsse gefasst:

(1) Der von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfte Jahresabschluss der Jamestown 31 zum 31.12.2022 vom 21.04.2023 wird festgestellt.

(2) Der Jamestown 31 Investment Services, L.P., in ihrer Eigenschaft als Komplementärin, wird für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

(3) Die Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf wird zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss zum 31.12.2023 bestellt.

Wichtige Hinweise zur Beschlussfassung:

Sofern Sie den Beschlüssen zustimmen, ist Ihrerseits keine Rückmeldung erforderlich.

Gemäß Ziffer 11.1 des Gesellschaftsvertrages gelten im vereinfachten Beschlussverfahren der Jahresabschluss nur dann als nicht festgestellt, die Entlastung der Komplementärin der Jamestown 31 als nicht erteilt und der Abschlussprüfer als nicht bestellt, wenn Anleger mit einem Anteil von mindestens 10% aller Eigenkapitaleinlagen der Jamestown 31 dem jeweiligen Beschlussgegenstand bis zum 31.07.2023 widersprechen.

Wird das obige Widerspruchsquorum erreicht, erfolgt über den jeweiligen Beschlussgegenstand eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren oder in einer Gesellschafterversammlung gemäß Ziffer 11.2 des Gesellschaftsvertrages. Ein Widerspruch führt selbst zu keiner unmittelbaren oder abschließenden Entscheidung über die Beschlussgegenstände.

Wollen Sie eine Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Entlastung der Komplementärin und/oder die Bestellung des Abschlussprüfers im Rahmen eines Umlaufverfahrens oder einer Gesellschafterversammlung herbeiführen, müssen Sie aktiv einem oder allen Beschlüssen widersprechen. In diesem Fall senden Sie bitte Ihren Widerspruch schriftlich bis zum 31.07.2023 an die Komplementärin und nennen konkret den Beschluss oder die Beschlüsse, dem bzw. denen Sie widersprechen.

Ihren Widerspruch senden Sie bitte an:
Jamestown 31 Investment Services, L.P.
c/o Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG
Marienburger Straße 17
50968 Köln