Jamestown

31

Investitionen in vermietete Immobilien in den USA

Verkaufsprospekt

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

Jamestown 31 – Investitionen in vermietete Immobilien in den USA

- Kompetenz und langjährige Erfahrung der Jamestown Unternehmensgruppe in den USA
- Investitionsobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest (Blindpool-Fonds)
- Risikostreuung durch mehrere Investitionsobjekte an verschiedenen Standorten vorgesehen
- 4,0%* p.a. Ausschüttung aus Vermietung ab 01.01.2022 beabsichtigt
- 110%* Ausschüttung aus Verkauf nach sieben bis zwölf Jahren angestrebt
- Anleger versteuern die Erträge in den USA, hierbei gelten die US-Steuersätze

  * vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital

Die Anteile an Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG sind nicht und werden nicht nach dem U.S. Securities Act von 1933 registriert und dürfen nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika oder US-Personen angeboten oder übertragen werden, mit Ausnahme eines begrenzten Angebots gemäß Rule 701 des Securities Act of 1933 an einige leitende Mitarbeiter der Jamestown, L.P.

Der vorliegende Prospekt orientiert sich an dem vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen Standard „Grundsätze ordnungsmäßiger Begutachtung der gesetzlichen Verkaufsunterlagen von alternativen Investmentfonds (IDW S4)“. Alle Angaben, die nicht auf Quellen Dritter beruhen, stammen von der Jamestown US-Immobilien GmbH.

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

Inhaltsverzeichnis

Angebot im Überblick	2
Risiken	8
Jamestown Gruppe und Leistungsbilanz	14
Anlagestrategie	21
Rechtliche Hinweise	23
Steuerliche Grundlagen	32
Kundeninformationen nach Art. 246b § 1 Absatz 1 und Art. 246c EGBGB	40
Informationen zum Datenschutz	47
Nutzungsbedingungen für das Kundenportal Jamestown Online	51
Glossar	54
Anlage I: Anlagebedingungen	58
Anlage II: Gesellschaftsvertrag	64
Anlage III: Treuhandvertrag	79

Hinweis

Gemäß den Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuchs („KAGB“) hat die Jamestown US-Immobilien GmbH als die für die Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft für das Angebot von Beteiligungen an dieser Gesellschaft den vorliegenden Verkaufsprospekt einschließlich der Anlagebedingungen und des Gesellschafts- und Treuhandvertrags sowie darüber hinaus die wesentlichen Anlegerinformationen erstellt und hat diese dem Publikum zugänglich zu machen.

Interessenten erhalten die vorgenannten Unterlagen und den letzten veröffentlichten Jahresbericht der Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG (in der jeweils geltenden Fassung, die „Verkaufsunterlagen“) kostenlos nach ihrer Wahl

- als pdf-Download auf der Internetseite der Jamestown US-Immobilien GmbH unter www.jamestown.de oder
- durch formlose Anforderung über die nachfolgend genannten Kontaktdaten der Jamestown US-Immobilien GmbH auch in Papierform

Die Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG veröffentlicht den ersten Jahresbericht zum 31.12.2019 innerhalb der gesetzlichen Frist.

Ohne schriftliche Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft Jamestown US-Immobilien GmbH ist niemand zu Angaben berechtigt, welche den Inhalt dieses Verkaufsprospekts ergänzen oder im Widerspruch dazu stehen.

Datum der Prospektaufstellung: 19.07.2019 (Die Auflegung des Fonds ist für September 2019 geplant.)

Jamestown US-Immobilien GmbH
Marienburger Straße 17, 50968 Köln
Telefon: +49 221 3098-0
Telefax: +49 221 3098-100
E-Mail: info@jamestown.de
Internet: www.jamestown.de

Angebot im Überblick

Beteiligungsangebot

Im Rahmen der Platzierung des US-Immobilienfonds Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG (im Folgenden auch „Jamestown 31“, „Fonds“ oder „Gesellschaft“ genannt) wird Kapitalanlegern eine Beteiligung angeboten. Der Fonds soll nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 KAGB vermietete Immobilien ankaufen, verwalten sowie hiernach verkaufen.

Bei dem aufgelegten Fonds handelt es sich um eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB.

Verwaltung des Fonds und Jamestown Gruppe

Der Fonds hat die Jamestown US-Immobilien GmbH (im Folgenden auch „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ oder „KVG“ genannt) mit der Verwaltung beauftragt. Die Jamestown US-Immobilien GmbH ist eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß KAGB und wird von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) beaufsichtigt. Die KVG trifft sämtliche maßgebenden Entscheidungen über An- und Verkauf, Verwaltung, Vermietung und Entwicklung der Immobilien und übernimmt das Risikomanagement des Fonds.

Weitere Angaben zur KVG finden sich auf Seite 25 des Verkaufsprospekts.

Als Asset Manager in den USA ist die Jamestown, L.P. („Asset Manager“) mit Sitz in Atlanta beauftragt, die immobilienbezogenen Leistungen auszuführen. Die Jamestown, L.P. ist in den USA als Investment Adviser registriert und wird von der US-amerikanischen Wertpapier- und Börsenaufsicht SEC beaufsichtigt. Bei der Jamestown US-Immobilien GmbH und der Jamestown, L.P. handelt es sich um rechtlich und funktional getrennte Gesellschaften, die jedoch durch weitgehende Eigentümeridentität die Jamestown Unternehmensgruppe bilden und durch Aufgabenteilung und langjährige Zusammenarbeit erfolgreich am Markt agieren.

Die Jamestown Gruppe ist seit Jahren Marktführer für US-Immobilienfonds für Privatanleger in Deutschland. Seit Unternehmensgründung 1983 ist die Jamestown Gruppe auf US-Immobilien fokussiert und hat eigene Spezialistenteams, die alle Leistungsphasen einer Immobilieninvestition abdecken.

Ende Juni 2019 betreute die Jamestown Gruppe ein Portfolio von US-Immobilien im Gesamtwert von rund $ 10,2 Mrd. Von 31 US-Vermietungsfonds wurden 27 bereits wieder aufgelöst, in diese hatten rund 71.000 Privatanleger Eigenkapitaleinlagen von insgesamt $ 3,045 Mrd. eingebracht. An Ausschüttungen aus Vermietungsüberschüssen und Verkaufserlösen erhielten die Anleger insgesamt $ 6,247 Mrd., demnach $ 3,202 Mrd. mehr als das investierte Eigenkapital. Bei einer durchschnittlichen Anlagedauer von 5,5 Jahren wurden so Gesamtergebnisse vor Steuern von durchschnittlich über 19% (bei einer Bandbreite von 8% bis 34%) pro Jahr bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag erzielt (siehe Ergebnisübersicht aufgelöster US-Vermietungsfonds auf Seite 18 f.). Die Ergebnisse von Vorgängerfonds bieten keinerlei Gewähr für den zukünftigen Erfolg von Jamestown 31.

Die Jamestown Organisation hat die Fähigkeit bewiesen, chancenreiche Immobilien auszuwählen und sie durch aktives Management vor Ort wertsteigernd weiterzuentwickeln bis hin zu erfolgreichen Verkäufen. Diese Kompetenz und langjährige Erfahrung kommen auch bei Jamestown 31 zum Einsatz.

Profil des typischen Anlegers

Dieses Beteiligungsangebot richtet sich an deutschsprachige Privatpersonen, die

- freie Liquidität langfristig in US-Dollar investieren wollen,
- eine steuerliche Behandlung der Erträge in den USA bevorzugen,
- eine Sachwertanlage in Immobilien suchen,
- bereit sind, in einen Blindpool-Fonds zu investieren,
- bereit sind, eine unternehmerische Beteiligung einzugehen,
- ihren Wohnsitz in Deutschland haben.

Dieses Beteiligungsangebot eignet sich nicht für Anleger, die

- eine mündelsichere Kapitalanlage suchen,
- eine festverzinsliche Kapitalanlage mit einem heute schon feststehenden Rückzahlungszeitpunkt wünschen,
- auf jederzeitige Verkäuflichkeit der Anlage angewiesen sind,
- einen wesentlichen Anteil ihres Gesamtvermögens in die Beteiligung investieren würden,
- nicht bereit sind, ein Währungsrisiko zu akzeptieren,
- nicht bereit sind, einen möglichen Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag zu tragen.

An Jamestown 31 werden sich ca. 15 Mitarbeiter der KVG bzw. Mitarbeiter des Asset Managers Jamestown, L.P. mit einem Gesamtbetrag von mindestens $ 1,0 Mio. beteiligen. Die Mitarbeiter der Jamestown, L.P., welche ihren Wohnsitz nicht in Deutschland haben, können im Rahmen eines begrenzten Angebots gemäß Rule 701 des Securities Act of 1933 der Gesellschaft beitreten. Die Beteiligung des Managements trägt zu einer Interessengleichheit zwischen KVG, Asset Manager und Anlegern bei.

Rechtliche Struktur

Die Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG ist eine Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht mit Jamestown 31 Investment Services, L.P. als Komplementärin (nachfolgend auch „Komplementärin“). Anleger können sich mittelbar durch Abschluss eines Treuhandvertrags als Treugeber über die Treuhandkommanditistin Jamestown Treuhand GmbH an Jamestown 31 beteiligen. Dabei hält die Jamestown Treuhand GmbH treuhänderisch für den Anleger

Kommanditanteile (nachfolgend auch „Anteile“) an der Gesellschaft.

Der Fonds wird grundsätzlich über Beteiligungsgesellschaften in Immobilien investieren. Der Fonds kann seine Beteiligungsgesellschaften über eine Holdinggesellschaft bündeln. Bei den Beteiligungsgesellschaften handelt es sich in der Regel um Limited Partnerships (US-amerikanische Personengesellschaften), deren Gesellschaftszweck der Erwerb, das Bewirtschaften und der Verkauf von Immobilien ist. Weitere Angaben zur rechtlichen Struktur finden sich in den Rechtlichen Hinweisen ab Seite 23 des Verkaufsprospekts.

Anteilklassen/Faire Behandlung der Anleger

Alle ausgegebenen Anteile haben gleiche Rechte. Anteilklassen werden nicht gebildet.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist gemäß § 26 Abs. 2 Nr. 6 KAGB verpflichtet, die Anleger des Fonds fair zu behandeln. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet die von ihr aufgelegten Fonds nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Fonds und Anleger der Fonds nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind entsprechend ausgerichtet.

Rechte und Haftung des Anlegers

Den Anlegern stehen gemäß Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag Kontroll- und Informationsrechte, die Teilhabe an Ausschüttungen und Ergebnissen sowie das Stimmrecht zu. Ein ordentliches Kündigungsrecht für die Anteile ist nicht gegeben.

Die Haftung des Anlegers gegenüber Dritten ist auf die Hafteinlage beschränkt. Das Verhältnis der Hafteinlage zur Pflichteinlage ist so bestimmt, dass eine Pflichteinlage von $ 1,00 einer Hafteinlage von € 0,01 entspricht. Die Rechte und Pflichten des Anlegers gegenüber der Gesellschaft bestimmen sich mit Ausnahme der Haftung gegenüber Dritten ausschließlich nach dem Betrag der Pflichteinlage (im Folgenden als „Eigenkapitaleinlage“ bezeichnet). Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Anteile, Beitritt und Einzahlung

Die Anteile sind zu je $ 1 gestückelt. Die Mindestbeteiligung beträgt $ 30.000 (plus 5% Ausgabeaufschlag). Für Anleger, die schon über eine US-Steuernummer verfügen, beträgt die Mindestbeteiligung $ 20.000 (plus 5% Ausgabeaufschlag). Höhere Eigenkapitaleinlagen müssen durch 1.000 teilbar sein. Alle prozentualen Angaben im Hinblick auf die Eigenkapitaleinlagen beziehen sich auf diese ohne 5% Ausgabeaufschlag. Die Einzahlung kann nach Wahl des Anlegers nach Beitrittsannahme entweder in voller Höhe erfolgen oder zu mindestens 30% plus des gesamten Ausgabeaufschlages nach Beitrittsannahme und die restlichen 70% jederzeit, auch in Teilbeträgen, jedoch spätestens bis zum 31.12.2021. Es liegt im Ermessen der Komplementärin, diesen Zeitraum zu verlängern.

Die Komplementärin wird auf Weisung der KVG nach deren freiem Ermessen die Ausgabe von Anteilen beenden, sobald maximal 750 Mio. Anteile zu je $ 1 ausgegeben sind, spätestens jedoch am 30.06.2021. Die KVG hat in alleinigem Ermessen das Recht, die Komplementärin anzuweisen, die Ausgabe von Anteilen vorzeitig zu beenden.

Bewertung der Vermögensgegenstände/ Nettoinventarwert

Mindestens einmal im Jahr werden die Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten der Beteiligungsgesellschaften bewertet und der Nettoinventarwert für jede Beteiligungsgesellschaft ermittelt. Die Summe dieser Nettoinventarwerte zusammen mit weiteren Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten der Gesellschaft ergeben den Nettoinventarwert der Gesellschaft. Die Division des Nettoinventarwerts der Gesellschaft durch die Zahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Nettoinventarwert pro Anteil. Der Nettoinventarwert kann während der Anlagedauer schwanken und höher oder niedriger sein als der ursprüngliche Nominalwert von $ 1 pro Anteil. Der jeweils neu festgestellte Nettoinventarwert wird den Anlegern im Rahmen des Jahresberichts nach KAGB und unter www.jamestown.de mitgeteilt. Dieser ist Grundlage für die Ausgabe von Anteilen bei Nachinvestitionen. 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.

Investition und Finanzierung

Ausgehend von einem durch Anteile finanzierten beispielhaften Eigenkapital von $ 250 Mio., den hierauf anfallenden Initialkosten von 5,4% und einem beispielhaft angenommenen Fremdfinanzierungsanteil von rund 55% der Gesamtmittel ergeben sich aus der Tabelle „Finanz- und Investitionsplan Jamestown 31“ die aufgeführte Mittelherkunft und Mittelverwendung.

Die konsolidierte Darstellung in der Tabelle umfasst sowohl die Ebene des Fonds als auch der Beteiligungsgesellschaften, da insbesondere auf deren Ebene Immobilieninvestitionen getätigt und Fremdmittel aufgenommen werden.

Es ist vorgesehen, bei Anlegern Anteile mit einem Emissionsvolumen in Höhe von $ 250 Mio. zuzüglich 5% Ausgabeaufschlag bis zum 30.06.2021 zu platzieren. Diese Plangröße kann angepasst werden; das durch Anteile finanzierte Eigenkapital des Fonds wird jedoch $ 50 Mio. nicht unterschreiten und bei maximal $ 750 Mio. liegen. Die exakte Höhe wird erst mit Schließung der Emission festgelegt. Sollte die KVG hiernach nicht in der Lage sein, einen Teil der gezeichneten Eigenkapitaleinlagen in geeignete Immobilien zu investieren, kann die KVG entscheiden, dass der Fonds einen solchen Teil der Eigenkapitaleinlagen an die Anleger anteilig zurückzahlt, entsprechend mindert sich die Eigenkapitaleinlage von $ 1 pro Anteil.

Finanz- und Investitionsplan Jamestown 31 bei einem Emissionsvolumen von $ 250 Mio. (Konsolidierte Darstellung) – PROGNOSE

		gesamt in Tsd. $	gesamt in %	in % des Eigenkapitals
1.	Mittelherkunft			
1.1	Eigenkapital*	250.000	45,0%	100,0%
1.2	Fremdkapital	305.556	55,0%	122,2%
1.3	Gesamt	555.556	100,0%	222,2%
2.	Mittelverwendung			
2.1	Immobilieninvestitionen und Liquiditätsrücklage	542.056	97,6%	216,8%
2.2	Initialkosten*			
2.2.1	Kosten der Eigenkapitalbeschaffung*	12.500	2,2%	5,0%
2.2.2	Weitere Kosten	1.000	0,2%	0,4%
2.3	Gesamt	555.556	100,0%	222,2%

* Zusätzlich fällt ein Ausgabeaufschlag von 5% der gezeichneten Eigenkapitaleinlagen der Anleger an.

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.

Gesamthöhe der Anfänglichen Kosten

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seiner Eigenkapitaleinlage in die Gesellschaft zuzüglich Ausgabeaufschlag in Höhe von 5%, somit insgesamt 105% der Eigenkapitaleinlage. Die Anfänglichen Kosten, bestehend aus den Initialkosten gemäß 2.2 und dem Ausgabeaufschlag, betragen in der Summe 9,9% des Ausgabepreises bzw. 10,4% der gezeichneten Eigenkapitaleinlagen und werden an die KVG gezahlt. Die Initialkosten sind anteilig in Bezug auf die geleisteten Eigenkapitaleinlagen im jeweiligen Monat zum Monatsende fällig. Die KVG hat ihre Tochtergesellschaft Jamestown Vertriebs-GmbH mit der Eigenkapitalbeschaffung beauftragt. Diese wird den jeweiligen Vertriebspartnern von Jamestown 31 für deren Vermittlung von Eigenkapital Vertriebsprovisionen in Höhe von bis zu 7,62% des Ausgabepreises bzw. 8,0% der gezeichneten Eigenkapitaleinlagen zahlen, die in den Anfänglichen Kosten enthalten sind. Weitere Provisionen an Vertriebspartner werden nicht gezahlt. Die genannten Prozentsätze entsprechen beispielsweise bei gezeichneten Eigenkapitaleinlagen von $ 250 Mio. (siehe 1.1 Eigenkapital) einem Gesamtbetrag von $ 26 Mio., bestehend aus $ 25 Mio. Kosten der Eigenkapitalbeschaffung und Ausgabeaufschlag sowie $ 1 Mio. weiterer Kosten. Andere Anfängliche Kosten fallen nicht an. Bei einem anderen Betrag der gezeichneten Eigenkapitaleinlagen erhöht bzw. verringert sich die prozentuale Aufteilung der im Finanz- und Investitionsplan aufgeführten Mittelverwendung nicht.

Der Fonds bzw. seine Beteiligungsgesellschaften werden für den Ankauf von Immobilien Fremdkapital aufnehmen. Für die Gesellschaft dürfen entsprechend § 263 Abs. 1 KAGB Kredite bis zur Höhe von 150 Prozent 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 getragenen 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. Daher kann der Fremdfinanzierungsanteil jeder einzelnen Immobilie somit geringer oder höher sein.

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Jamestown 31, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Der Finanz- und Investitionsplan bezieht sich auf die Investitionsphase des Fonds. Für nachfolgende wertsteigernde Maßnahmen und sonstigen Liquiditätsbedarf könnte gegebenenfalls zu späteren Zeitpunkten der Einsatz zusätzlichen Kapitals sinnvoll sein (siehe Seite 22 Nachinvestitionen). Hierfür hat die Jamestown 31 Kommanditist, L.P., ein mit der Jamestown, L.P. verbundenes Unternehmen, unwiderruflich zugesagt, nach Aufforderung der KVG zu einem oder mehreren Zeitpunkten die Einzahlung für Kommanditanteile mit einem Nettoinventarwert von bis zu 25% der insgesamt von Anlegern bis zum 30.06.2021 gezeichneten Eigenkapitaleinlagen zu leisten. Ob, wann und in welchem Umfang Eigenkapitaleinlagen eingefordert werden, ist ungewiss. Daher sind solche Nachinvestitionen in dem obigen Finanz- und Investitionsplan nicht aufgeführt.

Kosten und Vergütungen

Der Gesellschaft entstehen durch die Emission Initialkosten von 5,4%, so dass 94,6% der Eigenkapitaleinlagen der Anleger für die Immobilieninvestitionen und Barmittelreserven zur Verfügung stehen. Darüber hinaus leistet der Anleger einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5,0%.

Während der Anlagedauer sind von der Gesellschaft Vergütungen für das Fondsmanagement und für die Komplementärin in Höhe von jährlich insgesamt 0,62% sowie für die Verwahrstelle in Höhe von jährlich bis zu 0,06%, jeweils bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft, zu zahlen.

Auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften, die Eigentümer der Immobilien sind, fällt für das Asset Management eine Vergütung von jährlich 1,1% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft an. Zusätzlich werden auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften eine Ankaufsvergütung in Höhe von 1,0% des Kaufpreises und eine Veräußerungsvergütung in Höhe von 3,0% des Verkaufspreises für jede Immobilie oder für den auf Jamestown 31 entfallenden Anteil gezahlt, falls die Immobilie nicht zu 100% im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft steht.

Sofern auf Ebene des Fonds definierte Ziele hinsichtlich Auszahlungen aus Bewirtschaftung und Verkauf erreicht werden, hat die KVG bzw. der von der KVG beauftragte Asset Manager darüber hinaus Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung. Somit hat die KVG bzw. der von der KVG beauftragte Asset Manager allen Anreiz, für eine erfolgreiche Verwaltung des Fonds bzw. Bewirtschaftung der jeweiligen Immobilien zu sorgen.

Eine detaillierte Darstellung aller Kosten, Vergütungen und Aufwendungen sowie sonstiger vom Anleger zu entrichtender Kosten findet sich in den Anlagebedingungen bzw. auf Seite 28 des Verkaufsprospekts.

Anlageziele und Anlagestrategie

Die Anlageziele des Fonds sind darauf ausgerichtet,

- das von den Anlegern investierte Eigenkapital zu bewahren und zu schützen,
- ab dem 01.01.2022 eine Ausschüttung von 4,0%* p.a. und davor eine Anfängliche Ausschüttung von 2,0%* p.a. an die Anleger auszuzahlen,
- nach Verkauf der Immobilien eine Ausschüttung an die Anleger von 110%* zu leisten.

Im Rahmen seiner Anlagestrategie beabsichtigt Jamestown 31, insbesondere qualitativ hochwertige, vermietete Einzelhandels-, Büro- und Mietwohnobjekte in den wichtigsten Metropolen der USA und bedeutenden Großräumen der US-Küstenstaaten zu erwerben, professionell zu bewirtschaften und nach einer Laufzeit von sieben bis zwölf Jahren wieder zu verkaufen. Nach Ankauf besteht die Strategie von Jamestown 31 darin, durch professionelles Immobilienmanagement die Qualität und Positionierung der Investitionsobjekte zu verbessern, für hohe Mieterzufriedenheit zu sorgen sowie den Nettomietüberschuss während der Anlagedauer zu maximieren. Darüber hinaus kann der Fonds in Projektentwicklungen bis zu 25% des Verkehrswerts der Immobilien investieren, die die Gesellschaft und ihre Beteiligungsgesellschaften erwerben.

Durch den Erwerb mehrerer zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht identifizierter Immobilien wird eine Diversifikation im Hinblick auf regionale Standorte, Immobiliennutzungsarten und Mieter angestrebt. Anzahl und Größe der Investitionsobjekte hängen von der Höhe des gezeichneten Jamestown 31 Eigenkapitals ab. Die Investitionsphase soll spätestens drei Jahre nach Beginn des Vertriebs abgeschlossen werden. Jedoch können Jamestown 31 Beteiligungsgesellschaften auch danach jederzeit ihre Immobilien durch den Ankauf zusätzlicher Liegenschaften erweitern. Innerhalb eines Zeitraums von bis zu 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs wird der Fonds gegebenenfalls noch nicht risikogemischt gemäß § 262 KAGB investiert sein. Innerhalb eines Zeitraums von bis zu 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs wird der Fonds gegebenenfalls auch die Begrenzungen gemäß § 263 KAGB hinsichtlich Fremdkapitalaufnahme und

*vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital

Belastung der erworbenen Vermögensgegenstände noch nicht erfüllen.

Sofern Jamestown 31 ein oder mehrere Immobilien frühzeitig veräußert, kann die Gesellschaft die hieraus erzielten Nettoerlöse entsprechend der Anlagestrategie neu investieren.

Zur Absicherung gegen einen Wertverlust der von Jamestown 31 gehaltenen Vermögensgegenstände kann der Fonds Derivate gemäß § 261 Abs. 3 KAGB einsetzen. Ein solcher möglicher Einsatz von Derivaten würde sich insoweit nicht auf das in diesem Verkaufsprospekt dargestellte Risikoprofil des Fonds auswirken.

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

Sensitivität

Die oben dargestellten Anlage- bzw. Ausschüttungsziele führen nach einer unterstellten Anlagedauer von zehn Jahren zu einem prognostizierten Gesamtrückfluss an die Anleger von 150% des investierten Eigenkapitals ohne die Anfängliche Ausschüttung (sog. Basisszenario). Unterstellt man eine negative Abweichung von –20% bei den jährlichen Ausschüttungen sowie den Nettoerlösen aus Verkauf oder Refinanzierung, sinkt der prognostizierte Gesamtrückfluss auf 120% des investierten Eigenkapitals ohne die Anfängliche Ausschüttung (sog. negatives Szenario). Im positiven Szenario wird unterstellt, dass eine positive Abweichung von +20% bei den jährlichen Ausschüttungen sowie den Nettoerlösen aus Verkauf oder Refinanzierung an die Anleger eintritt. Dies führt zu Gesamtrückflüssen an die Anleger von 180% ohne die Anfängliche Ausschüttung (sog. positives Szenario). Die Ergebnisse der Verkäufe, der Bewirtschaftungsphase und damit der Gesamtrückfluss an die Anleger können erheblich von der Prognose abweichen. **Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.**

Anlagedauer

Die KVG beabsichtigt, den Fonds in einem Zeitraum von sieben bis zwölf Jahren ab dem 01.01.2022 wieder durch Verkauf der Immobilien aufzulösen. Tatsächlich kann sich ein kürzerer oder längerer Zeitraum ergeben. Gemäß Gesellschaftsvertrag endet die Laufzeit des Fonds spätestens am 31.12.2038. Die Gesellschafter können eine Laufzeitverlängerung bis längstens 31.12.2043 beschließen. Ein vom Anleger gewünschter vorzeitiger Verkauf seiner Anteile kann erfolglos bleiben.

Ausschüttungen

Für den Anfangszeitraum, in dem die Anleger dem Fonds zu unterschiedlichen Zeitpunkten beitreten, ist eine Anfängliche Ausschüttung vorgesehen. Diese beträgt für jeden Anleger 2,0%* p.a. bis zum 31.12.2021 ab Eingang der jeweiligen Teilzahlungen der Eigenkapitaleinlage bei der Gesellschaft.

Das Ziel ab 01.01.2022 und die Folgejahre besteht darin, aus den Barüberschüssen der Gesellschaft Ausschüttungen von 4,0%* p.a. an die Anleger zu leisten. Die tatsächlichen Ausschüttungen können niedriger oder höher ausfallen.

Sämtliche Ausschüttungen werden jeweils am 15.06. des Folgejahres ausgezahlt, beginnend am 15.06.2020.

Bei Investitionen in mehrere Immobilien gemäß der Strategie von Jamestown 31 ist davon auszugehen, dass diese zu unterschiedlichen Zeitpunkten veräußert werden. Verkaufserlöse werden an die Anleger ausgeschüttet, sofern sie nicht gemäß der Anlagestrategie neu investiert werden.

Nachdem die Anleger kumulativ 1) die Anfängliche Ausschüttung und ab dem 01.01.2022 eine Ausschüttung in Höhe von 4,0%* p.a. sowie 2) 110%* vollständig erhalten haben, erhalten die Anleger nach Abgeltung aller Kosten zwei Drittel der darüber hinausgehenden ausschüttungsfähigen Beträge der Gesellschaft. Das verbleibende Drittel steht der KVG bzw. dem von der KVG beauftragten Asset Manager als erfolgsabhängige Vergütung zu; näheres hierzu siehe Anlagebedingungen.

Die von Jamestown 31 empfangenen Auszahlungen aus der Liquidation der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft werden innerhalb eines angemessenen Zeitraums an die Anleger ausgeschüttet.

Information an die Anleger

Interessenten und Anleger können sich fortlaufend im Internet unter www.jamestown.de über die Eigenkapitalplatzierung und die vom Fonds schon getätigten Immobilieninvestitionen informieren.

Schriftliche Gesellschafterinformationen über die Entwicklung der Immobilieninvestitionen und der Gesellschaft erfolgen bei Bedarf, jedoch mindestens zweimal jährlich. Der Jahresbericht gemäß KAGB einschließlich des geprüften Jahresabschlusses wird gemäß den gesetzlichen Regelungen bis spätestens 30.06. eines jeden Jahres erstellt, an die Anleger versandt und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Der Jahresbericht steht darüber hinaus als Download unter www.jamestown.de zur Verfügung.

Steuerliche Behandlung

Die Besteuerung der Einkünfte aus den Immobilieninvestitionen beruht auf dem zwischen den USA und Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen. Der Fonds (und somit jeder Anleger) erzielt in den USA steuerliche Einkünfte aus der Vermietung der Immobilien und deren Verkauf. Der Anleger ist zur Abgabe einer persönlichen US-Einkommensteuererklärung verpflichtet und profitiert von den derzeit niedrigen US-Steuersätzen. Der Fonds hat für Anleger Steuervorauszahlungen zu leisten, die bei der Berechnung der US-Einkommensteuer berücksichtigt werden. Steuervorauszahlungen werden von den Ausschüttungen abgezogen, Erstattungen erfolgen durch das US-Finanzamt an den Anleger. Bei Verkauf fällt in den

*vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital

USA in der Regel eine Verkaufsgewinnsteuer an. Zusätzlich können die Bundesstaaten in den USA für die in ihren Bundesstaaten erzielten Einkommen ebenfalls Einkommensteuern erheben. Bei den vorgenannten Einkünften handelt es sich aus deutscher steuerlicher Sicht um Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die vorgenannten Einkünfte sind in Deutschland von der Besteuerung freigestellt, es gilt jedoch der sogenannte Progressionsvorbehalt. Insbesondere vor Abschluss der Investitionsphase des Fonds können Zinseinkünfte entstehen, welche vom Anleger in Deutschland mit dessen individuellem Steuersatz zu versteuern sind.

Für den Anleger entstehen Kosten durch die Erstellung der jährlichen persönlichen US-Einkommensteuererklärung, bei Beauftragung der JT Tax Services, L.P., derzeit € 150 p.a. Die mit der Beteiligung an Jamestown 31 verbundenen steuerlichen Auswirkungen werden ausführlich im Kapitel Steuerliche Grundlagen ab Seite 32 dargestellt.

Währungsdiversifikation

Die Beteiligung an Jamestown 31 dient der internationalen Vermögensstreuung durch Investition in die Weltleitwährung, den US-Dollar. Daher beziehen sich alle Angaben zu Ausschüttungen, Kapitalrückfluss und Ergebnissen ausschließlich auf US-Dollar. Die Anlage in US-Immobilien bedeutet eine Investition in eine der größten unabhängigen Volkswirtschaften der Welt.

Verwahrstelle

Für die Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG hat die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG mit Sitz in Frankfurt am Main die Funktion der Verwahrstelle übernommen. Weitere Angaben zur Verwahrstelle finden sich auf den Seiten 27 und 28 des Verkaufsprospekts.

Risiken

Risikoprofil

Die Beteiligung an Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG 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. Ein Anleger sollte eine Beteiligung am Fonds nur als Teil einer umfassenden Anlagestrategie erwägen und nur dann investieren, wenn er einen Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag in Kauf nehmen kann. Als Folge der mit der Anlage verbundenen Risiken, die in diesem Kapitel beschrieben werden, gibt es keine Sicherheit, dass der Fonds seine Anlageziele erreichen wird. Die Ergebnisse des Fonds sind nicht vorhersehbar. Daher ist die Beteiligung am Fonds für den Anleger nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

Zur Beurteilung der Eignung dieses Beteiligungsangebots für die persönliche Situation des Anlegers wird diesem empfohlen, sich mit den jeweils aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen und dem gesamten Inhalt dieses Verkaufsprospekts vertraut zu machen und den Rat und Beurteilungen von eigenen Beratern einzuholen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgend dargestellten Ergebnisse von Jamestown US-Vermietungsfonds keinerlei Gewähr im Hinblick auf den zukünftigen Erfolg von Jamestown 31 bieten.

Im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen lässt sich für die Risiken des Jamestown 31 die Unterscheidung in einerseits „anlagegefährdende Risiken“ und andererseits in „anlegergefährdende Risiken“ vornehmen. Anlagegefährdende Risiken beinhalten Störungen im Verlauf von Immobilieninvestitionen. Insbesondere wenn sie nachhaltig und umfangreich bei mehreren Investitionsobjekten eintreten, können sie zu einer Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen, bis hin zum Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag. Anlegergefährdende Risiken sind solche, die das weitere Vermögen des Anlegers gefährden. Zusätzlich sind bei deren Auflistung solche Risiken aufgeführt, die beim Anleger individuell auftreten können. Eine Voraussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit der einzelnen Risiken kann nicht getroffen werden.

Anlagegefährdende Risiken

Allgemeiner US-Immobilienmarkt
Der US-Immobilienmarkt entwickelt sich – wie andere Märkte – mit ausgeprägten Schwankungen. Immobilienwerte werden beeinflusst vom allgemeinen Wirtschaftsklima und Zukunftserwartungen, lokalen und branchenspezifischen Bedingungen (z.B. ein Überangebot von Immobilien zum Verkauf bzw. zur Vermietung oder ein Nachfragerückgang hierfür), der Konkurrenzsituation basierend auf Mietpreisen, Standort und Attraktivität der Immobilien und den Veränderungen in Bau- und Betriebskosten der Immobilien, ferner durch gesundheitsgefährdende Baumaterialien, behördliche Einwirkungen, Zinsentwicklung, Verfügbarkeit von Fremdmitteln und potenzielle Haftung, u.a. für Altlasten.

Die in den letzten Jahren für Anleger niedrigen Zinserträge auf den Anleihemärkten und das veränderte Investitionsverhalten von großen institutionellen Investoren, die den Immobilienanteil stärker gewichten, haben zu großer Nachfrage und zu Höchstpreisen für vermietete US-Bestandsimmobilien geführt. Hierdurch besteht das Risiko von Preiskorrekturen. Alle vorgenannten Faktoren, aber auch Klimaveränderungen, Naturkatastrophen und Strukturveränderungen (z.B. verändertes Einkaufsverhalten) können negativen Einfluss auf Liquidität und Ergebnis betroffener Immobilieninvestitionen sowie Zeitpunkt und Höhe erzielbarer Ausschüttungen und Verkaufserlöse und damit das Anlageergebnis haben. Bei negativer Wertentwicklung können die investierten Eigenkapitalbeträge für einzelne Immobilieninvestitionen verloren sein. Dies kann zur Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen, bis hin zum Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag.

Währung
Die Kapitalanlage und alle Ausschüttungen erfolgen auf der Basis von US-Dollar und enthalten daher aus Eurosicht ein Währungsrisiko.

Eine Prognose über die künftige Wechselkursentwicklung des US-Dollar zum Euro ist nicht möglich. Der Anleger trägt somit das Risiko einer Reduzierung der wirtschaftlichen Ergebnisse seiner Anlage, wenn sich der Wechselkurs des US-Dollar zum Euro beim Umtausch der Ausschüttungen und Verkaufserlöse im Vergleich zum Kauf der US-Dollar-Anlagebeträge bei Beginn der Investition verschlechtert. Dies kann zur Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen, bis hin zu einem teilweisen Verlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag.

Anlagestrategie – Blindpool-Risiko – Diversifikationsgrad
Die Immobilieninvestitionen des Fonds stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung dieses Fonds noch nicht fest („Blindpool-Risiko“). Es ist ungewiss, ob die KVG für die von Anlegern gezeichneten Eigenkapitaleinlagen geeignete Immobilien ankaufen kann. Sofern dies nicht gelingt und die KVG die gezeichneten Eigenkapitaleinlagen ganz oder teilweise an den Anleger zurückzahlt, kann dieser seine mit der Beteiligung verfolgten Ziele für den zurückgezahlten Teil nicht realisieren. Ferner werden die Anfänglichen Kosten für die zurückgezahlte Eigenkapitaleinlage nicht erstattet mit der Folge einer entsprechenden Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger.

Für den Fonds ist in einer Bandbreite von $ 50 Mio. bis $ 750 Mio. ein Zieleigenkapital von $ 250 Mio. geplant. Obwohl eine Diversifikation der Immobilieninvestitionen angestrebt wird, steht der tatsächlich realisierte Diversifikationsgrad erst nach allen Ankäufen fest. Ein geringerer Diversifikationsgrad führt zu stärkerer Beeinträchtigung des Fonds bei negativer Entwicklung einzelner Immobilieninvestitionen.

Vertragspartner sowie Konditionen abzuschließender Verträge für den Erwerb der Investitionsobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Da diese Immobilienankäufe über eine längere Zeitperiode erfolgen, hat der Fonds das Risiko hinsichtlich steigender Preise sowie geringerer Auswahl an Immobilien.

Das Anlageergebnis ist davon abhängig, inwieweit es der KVG gelingt, die Anlagestrategie für die investierten Eigenkapitalbeträge erfolgreich umzusetzen. Auch die Anlagestrategie selbst kann sich als falsch herausstellen. Erworbene Immobilien können außerdem von individuellen Erwartungen des Anlegers abweichen, obwohl sie den Kriterien der Anlagestrategie entsprechen.

Bei Kapitalbedarf kann gemäß der Anlagestrategie die KVG von der Jamestown 31 Kommanditist, L.P., ein mit der Jamestown, L.P. verbundenes Unternehmen, verlangen, Eigenkapitaleinlagen von bis zu 25% der insgesamt von Anlegern bis zum 30.06.2021 gezeichneten Eigenkapitaleinlagen zu leisten. Geschieht dies nicht und können deshalb die vorgesehenen Investitionen nicht getätigt werden, kann sich dies nachteilig auf das Anlageergebnis des Anlegers auswirken.

Es bestehen keine Garantien hinsichtlich Zeitpunkten und Höhe von Ausschüttungen und Verkaufserlösen.

Alle diese Faktoren können zu einer Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen, bis hin zum Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag.

Mittelbare Beteiligungsstruktur/Rechtssystem
Es handelt sich nicht um eine direkte Investition in US-Immobilien, sondern um eine indirekte Beteiligung über den Fonds Jamestown 31, der seinerseits indirekt über Beteiligungsgesellschaften in Immobilien in den USA investiert. Dabei kann der Fonds diese Beteiligungsgesellschaften über eine Holdinggesellschaft bündeln. Aufgrund dieser Struktur hat der Anleger keinen unmittelbaren Einfluss und Anspruch gegenüber Beteiligungsgesellschaften und der Holdinggesellschaft.

Die Gesellschaft und die KVG unterliegen deutschem Recht. Soweit zulässig ist der Gerichtsstand Köln vereinbart. Als amerikanische Gesellschaft des US-Bundesstaats Delaware unterliegt die Komplementärin US-Recht. Streitigkeiten in Zusammenhang mit Aufgaben und Tätigkeiten der Komplementärin können daher den dortigen Rechtsgrundsätzen unterliegen. Im Vergleich zu ausschließlich deutschen Strukturen kann diese Struktur zu höheren Kosten führen, sollten Anleger ihre Interessen gerichtlich gegenüber der Komplementärin des Fonds, seinen Beteiligungsgesellschaften, der Holdinggesellschaft und etwaigen Joint Venture-Partnern verfolgen.

Zudem besteht unabhängig von der Rechtsordnung das Risiko einer Veränderung der Gesetzeslage, der Rechtsprechung oder der Verwaltungslage. Hierdurch kann das Anlageergebnis des Anlegers gemindert werden.

Wesentliche Vertragspartner
Das wirtschaftliche Ergebnis des Fonds hängt maßgeblich von Erfahrung, Kompetenz und Leistung bei der Auswahl der Immobilien und deren Bewirtschaftung sowie deren Verkauf ab. Es gibt keine Gewissheit, dass zuständige Manager der KVG und des von der KVG beauftragten Asset Managers über die Dauer der Fondslaufzeit im Unternehmen verbleiben oder entsprechend ersetzt werden können. Handlungen oder Unterlassungen sowie finanzielle Schwierigkeiten der KVG und/oder des Asset Managers können das wirtschaftliche Ergebnis negativ beeinflussen. Die KVG bzw. der Asset Manager können für einzelne Immobilieninvestitionen Joint Ventures bzw. Verträge mit anderen Dritten eingehen. Es kann nicht sichergestellt werden, dass die Vertragspartner so erfolgreich sind wie von der KVG und/oder dem Asset Manager erwartet. Joint Ventures können zu Risiken führen, die ohne solche dritte Parteien nicht bestehen. Beispielsweise kann der Joint Venture-Partner sich als nicht so qualifiziert herausstellen wie erwartet, andere Interessen als die des Fonds verfolgen oder in finanzielle Schwierigkeiten geraten. Die KVG bzw. der Asset Manager übernehmen keine Verantwortung für Joint Venture-Partner bzw. andere Dritte.

Das wirtschaftliche Ergebnis kann sowohl durch Fehlentscheidungen verantwortlicher Personen beeinträchtigt werden als auch von der Leistung, der Qualität und der Vertragstreue wesentlicher Vertragspartner des Fonds. Dies kann zur Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen, bis hin zu einem Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag.

Durch Insolvenz der KVG oder auf Anordnung der Aufsichtsbehörde oder aus anderen Gründen kann ein Wechsel der KVG erforderlich sein. Der Fonds muss dann durch eine neue KVG verwaltet oder zwangsweise liquidiert werden. Dies kann zu einer Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen, bis hin zum Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag.

Gegen die Jamestown Treuhand GmbH können Ansprüche, z.B. aus der Durchführung der von ihr geschlossenen Treuhandverträge oder weil sie Gründungskommanditistin der Gesellschaft ist, geltend gemacht werden. Vergleichbare Ansprüche können auch von Treugebern bzw. Anlegern anderer Fonds geltend gemacht werden, in denen die Jamestown Treuhand GmbH eine entsprechende Stellung inne hat. Streitigkeiten bei diesen Fonds können sich damit negativ auf die Beteiligung an Jamestown 31 auswirken. Häufen sich Ansprüche gegen die Jamestown Treuhand GmbH und/oder haben diese in der Sache Erfolg, kann dies die Leistungsfähigkeit der Jamestown Treuhand GmbH und damit die reibungslose Durchführung der Treuhandverträge gefährden. Dies kann das Anlageergebnis des Anlegers mindern.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die auf Bankkonten in Deutschland und den USA angelegten liquiden Mittel des Fonds die nominalen Höchstgrenzen der dort geltenden gesetzlichen und/oder privaten Einlagensicherung überschreiten. Sofern durch die Insolvenz einer Bank der Verlust von liquiden Mitteln eintritt, kann das Fondsvermögen und damit das Anlageergebnis des Anlegers gemindert werden.

Potenzielle Interessenkonflikte
Die Jamestown Gruppe verwaltet und entscheidet über eine Vielzahl von Immobilieninvestitionen für unterschiedliche Investorengruppen. Der offene Fonds für institutionelle Anleger „Jamestown Premier Property Fund" hat das Recht, vermietete Büro- und Einzelhandelsimmobilien vorrangig zu erwerben. Hierdurch besteht das Risiko, dass Jamestown 31 keine oder nicht ausreichend Investitionen tätigen kann und eine Rückabwicklung erfolgen muss, so dass die Anlageziele des Anlegers nicht erreicht werden.

Der Erwerb von Investitionsobjekten für den Fonds kann auch in Partnerschaft mit Dritten oder mit anderen Jamestown Fonds erfolgen. Generell können bei An- und Verkauf sowie bei der Bewirtschaftung der Immobilien konkurrierende Interessen der Investorengruppen bestehen. Je nach Ausgang der Entscheidungen, auf die die Anleger keinen Einfluss haben, können negative Auswirkungen auf das Anlageergebnis des Anlegers entstehen. Die Jamestown Gruppe erbringt durch verbundene Unternehmen als KVG, als Asset Manager, als Komplementärin und in weiteren Funktionen Leistungen für den Fonds und erhält hierfür Gebühren und ggf. Kostenerstattungen sowie erfolgsabhängige Ergebnisbeteiligungen. Hieraus können Interessenkonflikte mit den Anlegern entstehen, die deren Anlageergebnis reduzieren.

Rückabwicklung
Sollten bei der Emission weniger als $ 50 Mio. von Anlegern gezeichnet werden und Jamestown, L.P. ihrer dann bestehenden vertraglichen Verpflichtung zur Übernahme der Differenz zu $ 50 Mio. nicht nachkommen, müsste der Fonds rückabgewickelt werden. Dies trifft ebenso zu, falls die KVG keine geeigneten Immobilien ankaufen kann. Im Falle einer Rückabwicklung ist es möglich, dass Teile des investierten Eigenkapitals sowie der gesamte Ausgabeaufschlag nicht zurückerstattet werden können.

Die KVG darf für Jamestown 31 nur nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 KAGB investieren. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat der Fonds diese Anforderung nicht erfüllt. Es ist nicht auszuschließen, dass auch im Rahmen der Umsetzung der Anlagestrategie dieser Grundsatz der Risikomischung nicht erfüllt wird. Dies kann auf Anforderung der Aufsichtsbehörde zur Rückabwicklung und/oder zwangsweisen Liquidation von Jamestown 31 und somit zu einer Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen, bis hin zu einem Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag.

Majorisierung
Der KVG bzw. der Komplementärin stehen die ausschließliche Geschäftsführungsbefugnis und Vertretungsmacht für den Fonds zu. Die Möglichkeit der Einflussnahme der Anleger auf das Management des Fonds ist bis auf wenige Situationen, die eine Abstimmung unter den Anlegern erfordern, nicht vorhanden.

Falls Anleger weniger als $ 50 Mio. zeichnen und die Jamestown, L.P. die Differenz zum vorgesehenen Mindesteigenkapital von $ 50 Mio. übernimmt und/oder die Jamestown 31 Kommanditist, L.P. nachträglich weitere Eigenkapitaleinlagen einzahlt, können Unternehmen der Jamestown Gruppe zum anteilsmäßig größten Anleger werden. Sowohl hierdurch als auch bei üblichen Zeichnungsbeträgen befindet sich der einzelne Anleger in der Minderheit und kann ggf. seine Interessen im Fonds nicht durchsetzen. Hieraus können wirtschaftliche und steuerliche Nachteile für den Anleger eintreten.

Einnahmen, Kosten, Wertentwicklung der Immobilien
Nach dem Erwerb von Immobilien festgestellte rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten, festgestellte Umweltbelastungen, Baumängel oder andere Mängel können die Ertragslage des Fonds nachhaltig beeinträchtigen.

Die Berechnungen zu künftigen Investitionsobjekten des Fonds werden insbesondere auf den abgeschlossenen Mietverträgen und geschätzten Ausgaben basieren. Die daraus entwickelten Einnahmen- und Ausgabenprognosen werden Annahmen benutzen, die nach Ansicht der KVG und des Asset Managers mit kaufmännischer Vorsicht getroffen werden. Andere Entwicklungen als die erwarteten können die Ertragslage erheblich beeinträchtigen.

Die Ertragserwartungen gehen davon aus, dass die Mieter ihre Verpflichtungen erfüllen. Voraussetzung ist jedoch, dass sich die wirtschaftliche Situation der Mieter nicht entscheidend verschlechtert. Bei einer Nichterfüllung des Mietvertrags durch einzelne Mieter und/oder fehlenden Vertragsverlängerungen sowie Leerstand kann es zu Mietausfällen kommen, abhängig davon, ob und zu welchen Konditionen diese Flächen neu vermietet werden können. Falls die nicht auf Mieter umlegbaren Kosten höher ausfallen als erwartet, kann sich der Barüberschuss mindern. Nach Auslauf von Mietverträgen können die Verlängerung oder Neuvermietung zusätzliche Kosten verursachen (Renovierung, Umbaumaßnahmen, Gewährung mietfreier Zeiten, Vermietungsprovision), die die hierfür geplanten Kosten übersteigen. Die vorgenannten Faktoren können zur Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen, bis hin zum Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag.

Die Versicherungsverträge haben eine übliche Laufzeit von einem Jahr. Somit besteht das Risiko, dass Versicherungsunternehmen die Übernahme bestimmter Risiken ausschließen, beschränken oder sehr verteuern. Bei Schadensfällen kann ein nicht ausreichender Versicherungsschutz zu erheblichen Vermögensverlusten führen bis hin zum vollständigen Verlust des in der betroffenen Immobilie investierten Kapitals. Dieses Risiko trifft insbesondere auf Terrorismusschäden und auf Immobilienstandorte mit höherer Gefährdung durch Naturkatastrophen zu. Dies gilt beispielsweise für die Ostküste der USA hinsichtlich Hurrikans und für Kalifornien in Bezug auf Erdbeben.

Aus Gebäudeabnutzung und während der Anlagedauer geplanter Baumaßnahmen können Investitionsnotwendigkeiten resultieren, die unerwartet hoch ausfallen. Dies kann das Anlageergebnis des Anlegers erheblich mindern.

Die Wertentwicklung der Investitionsobjekte kann von negativen Veränderungen in der Umgebung, der wirtschaftlichen

Situation (z.B. Rezession, sinkende Mieten für Gewerbeobjekte) sowie durch Klimaveränderung, Naturkatastrophen und Strukturveränderungen (z.B. verändertem Einkaufsverhalten, Büroarbeit zu Hause, technischem Fortschritt) betroffen werden. Bei entsprechend negativer Wertentwicklung können die in dem betroffenen Investitionsobjekt investierten Eigenkapitalbeträge verloren sein. Beim Verkauf jeder Immobilie besteht das Risiko geringerer Multiplikatoren und Barüberschüsse als in den Berechnungen unterstellt. Falls dies eintritt, kann eine hinter den Erwartungen zurückbleibende Wertentwicklung zu einer Reduzierung des Veräußerungserlöses des Fonds führen. Dies kann zur Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen, bis hin zum Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag.

Projektentwicklung
Jamestown 31 kann bis zu 25% des Verkehrswerts der Immobilien in Projektentwicklungen investieren. Projektentwicklungen in diesem Sinne sind Neu- und Umbauten von Immobilien, die mit Planungs-, Genehmigungs-, Fertigstellungs-, Kostenüberschreitungs- und Vermietungsrisiken verbunden sind. Diese können zur Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen, bis hin zum Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag.

Einsatz von Fremdkapital
Der Fonds wird die Immobilieninvestitionen insbesondere auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften auch mit Fremdmitteln finanzieren. Daher wirken sich negative Abweichungen stärker auf die Eigenkapitalrentabilität aus als ohne Fremdmittelaufnahme. Der „Hebeleffekt" der Fremdmittel kann negative Auswirkungen auf das Anlageergebnis des Anlegers haben, wenn die Immobilieninvestition nicht planmäßig verläuft.

Die übliche Sicherheitenstellung für solche Fremdmittel erfolgt durch dingliche Belastung der Immobilien mit Hypotheken, der Abtretung der Mieten und Mietverträge sowie der sonstigen objektbezogenen Verträge. In Einzelfällen können Kreditgeber zusätzliche Sicherheiten von der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft und/oder des Fonds verlangen. Ausstehende Fremdmittelbeträge sind nach Auslauf der vereinbarten Darlehensdauer rückzahlbar. Neue Finanzierungen könnten nicht oder nur zu schlechteren Konditionen beschafft werden. Kreditgeber können zusätzliche Sicherheiten verlangen, z.B. Garantien oder die Ansparung von Reserven, wenn vertraglich vereinbarte Finanzkennzahlen nicht eingehalten werden. Die KVG könnte nicht zu den Ertragserwartungen passende Finanzierungskonditionen eingehen. Die Ertragserwartungen einer Immobilie könnten sich nicht erfüllen. In all den vorgenannten Fällen besteht das Risiko, dass Fremdmittel bei Fälligkeit nicht zurückgezahlt und während der Laufzeit nicht bedient werden können, mit der Folge, dass der Fremdmittelgeber die Zwangsvollstreckung betreibt, wobei das in dieser Immobilie (und durch Risikoeintritt bei mehreren Immobilien das gesamte) investierte Eigenkapital der Anleger verloren sein kann.

Illiquidität/Überschuldung
Die Gesellschaft, die Holdinggesellschaft und die Beteiligungsgesellschaften können zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Gesellschaft, Holdinggesellschaft bzw. Beteiligungsgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen haben. Die daraus mögliche Insolvenz kann zur Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen, bis hin zum Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag, da die Gesellschaft, Holdinggesellschaft bzw. Beteiligungsgesellschaften keinem Einlagensicherungssystem angehören.

Verbraucherrechte (insbesondere Widerrufsrecht) im Zusammenhang mit Fernabsatzverträgen und außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen
Hinsichtlich der Anwendbarkeit und Umsetzung der gesetzlichen Regelungen zu außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen bei Finanzdienstleistungen auf den Vertrieb von Beteiligungen an geschlossenen Publikums-Investmentvermögen wie dem Fonds gibt es bislang keine gefestigte Rechtsprechung. Gleiches gilt für die Frage der Notwendigkeit einer bzw. der Gestaltung der Widerrufsbelehrung und möglicher Folgen eines Widerrufs. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass es bei erfolgreicher Geltendmachung gegebenenfalls bestehender Rechte und Ansprüche durch Anleger, die im Wege des Fernabsatzes und im Rahmen von außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen gewonnen wurden, zu Liquiditätsabflüssen aus der Gesellschaft und dadurch gegebenenfalls zu Liquiditätsengpässen bis hin zu einer Insolvenz der Gesellschaft kommen kann. Dies kann zur Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen, bis hin zum Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag.

Regulierung und Gesetzesänderungen
Die KVG und der Fonds unterliegen insbesondere dem KAGB sowie der Verwaltungsaufsicht der BaFin. Das KAGB regelt die Anforderungen für die Zulassung von und die Aufsicht über Manager von alternativen Investmentfonds („AIFM"), zu denen deutsche Kapitalverwaltungsgesellschaften zählen. Die gesetzlichen Vorgaben umfassen u.a. Anforderungen an die KVG hinsichtlich Eigenmitteln, Verhaltensregeln, Organisation, Liquiditätsmanagement und Transparenz. Das KAGB sieht außerdem produktspezifische Regelungen u.a. in Bezug auf die Risikomischung, die Höhe der zulässigen Kreditaufnahme- und Belastungsgrenze und Transparenz hinsichtlich des Fonds vor. Darüber hinaus haben der deutsche und der europäische Gesetzgeber weitere Gesetze und Verordnungen zum Anlegerschutz und der Harmonisierung der Finanzmärkte innerhalb der EU verabschiedet. Für die vorgenannten Gesetze und Verordnungen gibt es keine gefestigte Verwaltungspraxis.

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass im Zuge der sich entwickelnden rechtlichen Anforderungen durch den Gesetzgeber oder aufgrund von Anordnungen der Aufsichtsbehörde Anpassungen hinsichtlich der Konzeption und/oder der Verwaltung des Fonds durch die KVG notwendig werden. Hierdurch können sich die Anlageziele ändern und/oder sich die Fondskosten von Jamestown 31 erhöhen. Hierdurch würde das Anlageergebnis des Anlegers gemindert werden.

Steuergesetze
Änderungen der zurzeit geltenden Steuergesetze sowie abweichende Auslegungen oder rückwirkende Änderungen des bestehenden Rechts durch US-amerikanische und/oder deutsche Finanzbehörden können zu höheren als in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Steuerbelastungen (und gegebenenfalls Verzugszinsen sowie zusätzlichen Erklärungskosten) führen, beispielsweise durch eine US-Mindestbesteuerung auf Einkünfte, die von nicht in den USA ansässigen Anlegern bezogen werden. Es lässt sich nicht ausschließen, dass das bestehende Doppelbesteuerungsabkommen geändert oder gekündigt wird bzw. Vorschriften im Rahmen des „Mehrseitigen Übereinkommen zur Umsetzung steuerabkommensbezogener Maßnahmen zur Verhinderung der Gewinnverkürzung und Gewinnverlagerung" (kurz Multilateres Instrument oder MLI) angepasst werden, das Freistellungsverfahren (Progressionsvorbehalt) durch das Anrechnungsverfahren (inländische Besteuerung mit Anrechnung der ausländischen Steuer) ersetzt wird, sowie Deutschland und/oder die USA das zwischen ihnen vereinbarte Doppelbesteuerungsabkommen unterschiedlich interpretieren oder verletzen oder die funktionale Zuordnung von Zinseinkünften widersprüchlich beurteilen. Hierdurch kann das Anlageergebnis des Anlegers gemindert werden.

Verwahrrisiko
Durch Insolvenz der Verwahrstelle, oder auf Anordnung der Aufsichtsbehörde oder aus anderen Gründen kann ein Wechsel der Verwahrstelle erforderlich sein. Für den Fonds ist dann ein neuer Verwahrstellenvertrag abzuschließen. Hierdurch können zusätzliche und/oder höhere laufende Kosten entstehen, und das Anlageergebnis des Anlegers kann gemindert werden.

Quellenangaben/Angaben Dritter
Im Verkaufsprospekt werden Angaben von Dritten zitiert, die vom Anbieter nicht geprüft wurden. Unrichtigkeiten und Unvollständigkeiten können dazu führen, dass die aus solchen Angaben von Dritten hergeleiteten Erwartungen nicht eintreten. Hierdurch kann das Anlageergebnis des Anlegers gemindert werden.

Einzahlungsverpflichtung
Kommt der Anleger seiner Verpflichtung zur vollständigen Einzahlung der gemäß Beitrittserklärung geschuldeten Gesamtzahlung nicht nach, kann die Gesellschaft 30 Tage nach entsprechender Mahnung alle Anteile einziehen. An den säumigen Anleger wird eine Abfindung in Höhe der geleisteten Eigenkapitaleinlage abzüglich des zu leistenden Schadenersatzes gezahlt. Somit besteht für den Anleger das Risiko, zur vollständigen Einzahlung nicht mehr in der Lage zu sein und einen Teil der bereits geleisteten Einzahlung zu verlieren.

Anlegergefährdende Risiken

Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen
Die Anteile von Jamestown 31 sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Für die Beteiligung an Jamestown 31 existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Übertragung der Anteile durch den Anleger unterliegt der Zustimmung der Komplementärin bzw. der KVG. Eine Veräußerung der Anteile durch den Anleger über sogenannte Zweitmarktplattformen kann aufgrund deren geringer Handelsvolumina erfolglos bleiben. Der Wert der Anteile ist nicht auf die Höhe des ursprünglichen Ausgabepreises und des zuletzt festgestellten Nettoinventarwerts festgeschrieben. Letzterer muss lediglich einmal im Jahr ermittelt werden. Jeder potenzielle Anleger sollte seine Anlage bis zur Fondsauflösung als illiquide ansehen. Somit ist die Anlage nicht empfehlenswert für Personen, die darauf angewiesen sind, sich kurzfristig von ihrer Beteiligung trennen zu können.

Fremdfinanzierung des Anteils durch den Anleger
Die KVG rät Anlegern davon ab, ihre Jamestown 31 Eigenkapitaleinlage durch Kreditaufnahme zu finanzieren. Die Zinsen sind steuerlich in den USA nicht absetzbar und in Deutschland nur unter Progressionsvorbehalt berücksichtigungsfähig. Bei geringeren Ausschüttungen, insbesondere bei einem Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag, müssen hiervon unabhängig Zinsen, Gebühren und Rückzahlung für die Anteilsfinanzierung weiterhin aus dem sonstigen Vermögen des Anlegers geleistet werden. Hierdurch kann das Anlageergebnis gemindert werden und der Verlust des sonstigen Vermögens des Anlegers eintreten.

Anlegerhaftung
Gegenüber Gläubigern der Gesellschaft haftet der Anleger aufgrund gesetzlicher Regelungen in Höhe der von ihm übernommenen Hafteinlage. Nach vollständiger Einzahlung der Eigenkapitaleinlage kann die persönliche unmittelbare Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB bis zur Höhe der Hafteinlage (€ 0,01 pro Kommanditanteil von $ 1,00) wieder aufleben, wenn seine Eigenkapitaleinlage durch Ausschüttungen unter den Betrag der Hafteinlage gemindert wird. Hierdurch kann das Anlageergebnis des Anlegers gemindert werden. Aufgrund des Freistellungsanspruchs der Treuhandkommanditistin gilt dieses Haftungsrisiko wirtschaftlich entsprechend auch für mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligte Anleger.

Vertraulichkeit und Kommunikationsmöglichkeiten unter Anlegern
Es besteht das Risiko, dass eine Offenlegung von anlegerbezogenen Informationen (bspw. Name, Adresse und Beteiligungsbetrag) durch die Gesellschaft, die Komplementärin, die Treuhandkommanditistin oder die KVG erfolgt, wenn diese aufgrund einer rechtlichen oder gesetzlichen Pflicht hierzu verpflichtet werden. Anleger verlieren dadurch die Vertraulichkeit ihrer Daten. Auch kann dies zu einem Missbrauch der Daten führen.

Die geltenden Datenschutzbestimmungen können die Kontaktaufnahme, die Kommunikation und die Meinungsbildung unter den Anlegern erschweren, verzögern oder unmöglich machen. Anleger können dadurch an einem abgestimmten Vorgehen oder einer gemeinsamen Wahrnehmung ihrer Interessen gehindert werden.

Steuern
Es können für den Anleger Steuerzahlungen festgesetzt werden, ohne dass von dem Fonds entsprechende Ausschüttungen erfolgen. Diese Steuerzahlungen muss der Anleger dann aus seinem sonstigen Vermögen leisten.

Wenn die Gesellschaft erworbene Immobilien kurzfristig veräußert oder ein Anleger seine Anteile an Jamestown 31 nur kurzfristig hält, können für deutsche Steuerzwecke solche Veräußerungen als „Zählobjekte“ bei der Beurteilung, ob beim Anleger ein „gewerblicher Grundstückshandel“ vorliegt, berücksichtigt werden, wenn der Verkehrswert seiner Anteile an Jamestown 31 oder sein Anteil an veräußerten Immobilien über € 250.000 liegt. Dies kann zu negativen steuerlichen Auswirkungen auf Grundstücksgeschäfte des Anlegers außerhalb von Jamestown 31 führen.

Im Erbfall wird die ggf. in den USA gezahlte Nachlasssteuer auf die deutsche Erbschaftsteuer anteilig angerechnet, jedoch nur bis zur Höhe der in Deutschland festgesetzten Erbschaftsteuer für dieses Auslandsvermögen. Hierdurch kann ggf. für den Anleger eine deutlich höhere Belastung eintreten als beim Vererben eines gleich hohen Inlandsvermögens.

Maximales Risiko
Der etwaige Eintritt eines Risikos bzw. mehrerer Risiken kann dazu führen, dass die Anlageergebnisse negativ beeinflusst werden. Eine Voraussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit der einzelnen Risiken kann nicht abgegeben werden. Treten mehrere Risiken gleichzeitig ein, sind erhebliche Störungen des erwarteten Verlaufs möglich („Kumulierungsrisiko“).

Insbesondere bei kumuliertem Eintritt verschiedener Risiken kann es für den Anleger zum Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag und eventuell weiteren Vermögensnachteilen (z.B. Steuerzahlungen) kommen. Bei Anteilsfinanzierung der Eigenkapitaleinlage kann aufgrund der Rückzahlungsverpflichtung einschließlich Zinsen und Gebühren der Verlust des sonstigen Vermögens des Anlegers bis hin zur Privatinsolvenz eintreten (maximales Risiko).

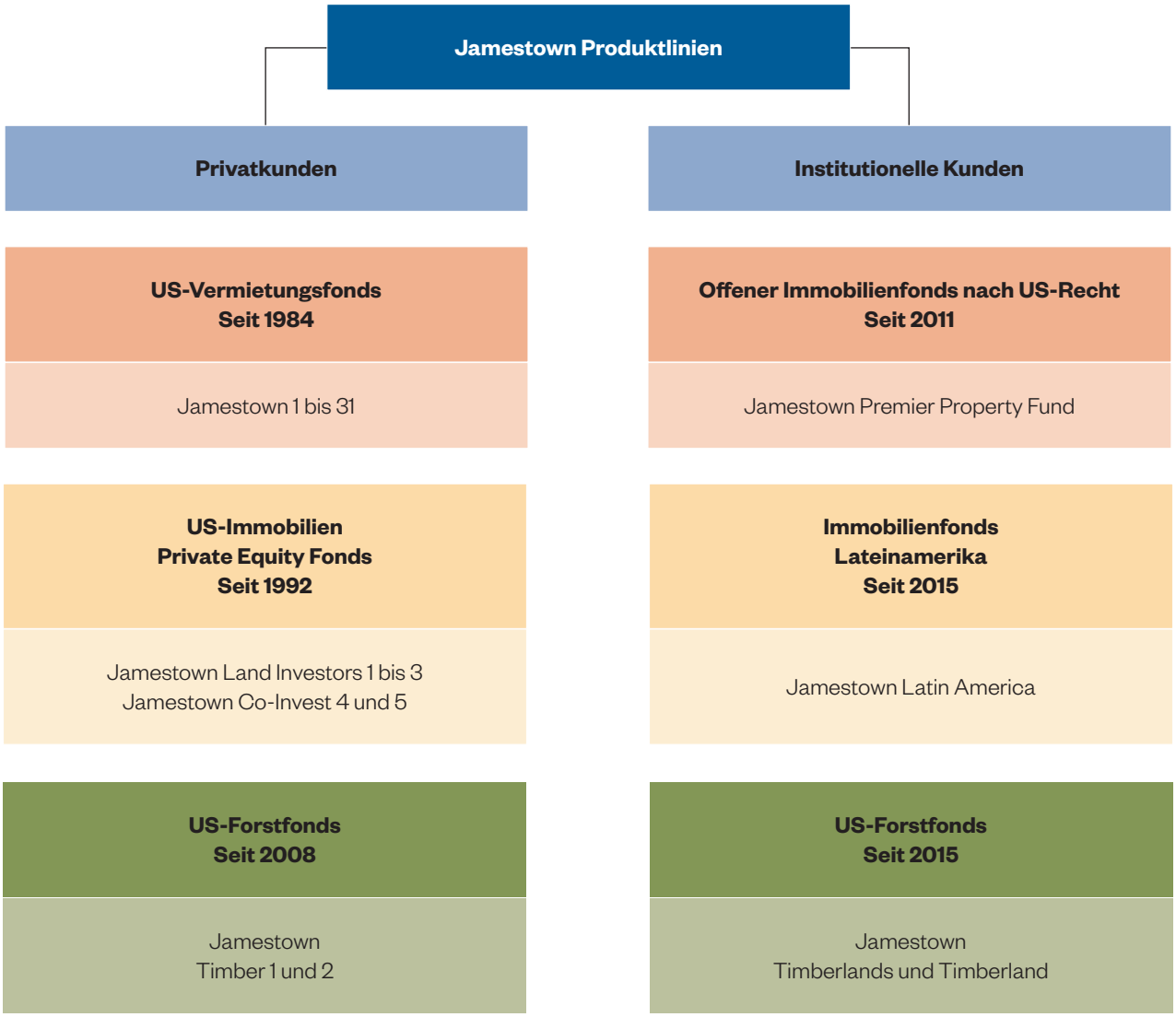
Nach Kenntnis des Anbieters sind alle wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken aufgeführt.

Jamestown Gruppe und Leistungsbilanz

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgend dargestellten Ergebnisse von Jamestown Fonds keinerlei Gewähr im Hinblick auf den zukünftigen Erfolg von Jamestown 31 bieten.

Als führendes Emissionshaus für US-Immobilienfonds für Privatanleger in Deutschland hat die Jamestown Gruppe seit 1983 insgesamt 36 US-Immobilienfonds sowie zwei US-Forstfonds für Privatanleger aufgelegt. In diesem Zeitraum wurden über 100 gewerbliche Immobilien und Forstgrundstücke in 16 Bundesstaaten der USA erworben, professionell bewirtschaftet und teilweise wieder verkauft. Ende Juni 2019 verwaltet die Jamestown Gruppe US-Immobilien im Gesamtwert von rund $ 10,2 Mrd., hiervon $ 2,7 Mrd. in Fonds für Privatkunden.

Seit 1983 schenkten rund 80.000 Privatanleger der Jamestown Gruppe ihr Vertrauen.



Die Jamestown Gruppe besteht im Wesentlichen aus zwei rechtlich und funktional getrennten Schwestergesellschaften in Deutschland und in den USA:

Die 1990 gegründete Jamestown US-Immobilien GmbH mit Sitz in Köln war für die Vorgängerfonds (bis einschließlich Jamestown 28) Herausgeberin und Verantwortliche für die Verkaufsprospekte. Darüber hinaus ist sie für die Anlegerkommunikation und die Betreuung der Anleger in Deutschland verantwortlich. Seit Mitte 2014 ist die Jamestown US-Immobilien GmbH eine von der BaFin beaufsichtigte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß KAGB. Für Jamestown 29, Jamestown 30, Jamestown 31 und ggf. weitere geschlossene Investmentkommanditgesellschaften übernimmt die KVG die Geschäftsführung, insbesondere das Fondsmanagement und das Risikomanagement. Die 100-prozentige Tochtergesellschaft Jamestown Vertriebs-GmbH ist mit der Vermittlung von Anteilen und der Vertriebskoordination beauftragt. Insgesamt sind am Sitz in Köln rund 50 Mitarbeiter beschäftigt, die langjährige Erfahrung mit der Verwaltung von US-Immobilienfonds haben.

Die Jamestown, L.P. mit Sitz in Atlanta, USA, führt die Geschäfte aller vor 2014 aufgelegten US-Immobilienfonds der Jamestown Gruppe. Die Jamestown, L.P. ist in den USA als Investment Adviser registriert und wird von der US-amerikanischen Wertpapier- und Finanzaufsichtsbehörde SEC beaufsichtigt. In der US-Zentrale in Atlanta sowie den Niederlassungen in New York, Boston, Los Angeles und San Francisco sind rund 160 Mitarbeiter beschäftigt. Für Jamestown 29, Jamestown 30 und Jamestown 31 ist die Jamestown, L.P. als Asset Manager tätig.

Fonds für Privatkunden

Die Jamestown Gruppe verfügt über drei unterschiedliche Produktlinien von US-Fonds für Privatkunden:

US-Vermietungsfonds
Jamestown 1 bis 31 sind US-Vermietungsfonds mit Bestandsimmobilien. Diese Produktlinie weist das bei weitem größte Investitionsvolumen und eine Historie von über 30 Jahren auf, so dass eine langjährige Leistungsbilanz vorliegt. Die Ausschüttungen der Fonds Jamestown 1 bis 26 und 28 lagen in jedem Jahr seit Emissionsbeginn zwischen 5,25%* und 18%*. Ob ein Investment insgesamt erfolgreich ist, zeigt sich erst nach Fondsauflösung. Mit den Fonds Jamestown 1 bis 26 und 28 wurden bereits 27 der 31 US-Vermietungsfonds durch Verkauf der Immobilien wieder aufgelöst. Die Gesamtergebnisse aus Ausschüttung und Verkaufsgewinn betrugen für die dort beteiligten Anleger durchschnittlich über 19%* (bei einer Bandbreite von 8%* bis 34%*) pro Jahr (siehe Ergebnisübersicht aufgelöster US-Vermietungsfonds auf Seite 18).

Mit Jamestown 27, Jamestown 29 und Jamestown 30 wurden zwischen 2011 und 2016 drei weitere US-Vermietungsfonds aufgelegt, die derzeit noch im Bestand sind. Diese Fonds wurden als Blindpool-Fonds konzipiert. Jamestown 27, Jamestown 29 und Jamestown 30 sind entsprechend der jeweiligen Investitionsstrategie vollständig investiert. Für alle drei Fonds wurden überwiegend Büro- und Einzelhandelsobjekte erworben.

Jamestown 27 wurde am 30.09.2012 mit einem Eigenkapitalvolumen von rund $ 419 Mio. geschlossen und ist derzeit noch in zwei Beteiligungsgesellschaften mit Immobilien in New York und im Großraum San Francisco investiert. Die prospektgemäßen Ausschüttungen von 6,0%* p.a. für die Wirtschaftsjahre 2011 bis 2019 wurden an die Anleger ausgezahlt. Aus den Verkaufserlösen von drei Fondsobjekten, die zwischen 2016 und 2019 veräußert wurden, erhielten die Anleger bereits weitere 100%* zurück.

Jamestown 29 wurde am 31.12.2015 mit einem Eigenkapitalvolumen von rund $ 339 Mio. geschlossen und ist in sechs Beteiligungsgesellschaften mit Immobilien in New York, Washington, D.C., Großraum San Francisco und Südflorida investiert. Für 2014 bis 2018 wurden die prospektgemäßen Ausschüttungen an die Anleger geleistet. Für 2019 und die Folgejahre ist eine prospektgemäße Ausschüttung von 4,5%* p.a. an die Anleger vorgesehen.

Jamestown 30 wurde Ende 2017 mit einem Eigenkapitalvolumen von rund $ 572 Mio. geschlossen und ist in acht Beteiligungsgesellschaften mit Immobilien in New York, Washington, D.C., in den Großräumen San Francisco, Südflorida und Atlanta sowie in Pittsburgh investiert. Für 2017 und 2018 wurden die prospektgemäßen Ausschüttungen an die Anleger geleistet. Für 2019 und die Folgejahre ist eine prospektgemäße Ausschüttung von 4,0%* p.a. an die Anleger vorgesehen.

US-Private Equity Fonds
Die zweite Produktlinie sind US-Immobilien Private Equity Fonds, die überwiegend Immobilien entwickeln, bauen und dann verkaufen. Von den fünf aufgelegten Jamestown US-Immobilien Private Equity Fonds wurden bislang vier Fonds wieder aufgelöst. Die Ergebnisse vor Steuern der ersten drei aufgelösten Fonds mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund $ 29 Mio. belaufen sich auf 10,6%*, 14,4%* und 46,6%* jährlich gemäß IRR-Methode bei einer durchschnittlichen Kapitalbindungsdauer von 1,4 bis 4,1 Jahren.

Für den 2006 aufgelegten Jamestown Co-Invest 4 mit einem Investitionsvolumen von rund $ 1,3 Mrd. sind wegen der überwiegend vor der Finanz- und Wirtschaftskrise getätigten Investitionen Zeitverzögerungen und Ergebnisminderungen eingetreten. Der Fonds wurde in 2016 aufgelöst. Die Gesamtrückflüsse an die Anleger betrugen 101%*.

Jamestown Co-Invest 5 hat seine Investitionen nach der Finanz- und Wirtschaftskrise getätigt. Für 2010 bis 2014 erhielten die Anleger Ausschüttungen in Höhe von 30%*, entsprechend 6%* p.a. Anleger mit insgesamt 27% des Fondseigenkapitals machten von der Möglichkeit Gebrauch, Ende 2015 zu 110%* bzw. Ende 2016 zum Nettoinventarwert von dann 133,6%* aus der Gesellschaft auszuscheiden. Anleger mit 73% des Eigenkapitals entschieden sich für die Fortführung als Vermietungsfonds bis längstens Ende 2023 und erhielten für 2015 bis 2018 eine Ausschüttung von 6%* p.a., die auch in den Folgejahren erwartet wird.

US-Forstfonds
Fonds der dritten Produktlinie investieren in professionell bewirtschaftete Forstgrundstücke im Süden der USA. Bis zum

*vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital

Ende der Fondslaufzeit in 2024 werden für Jamestown Timber 1 Gesamtrückflüsse an die Anleger von 130%* bis 170%* erwartet. Der in 2011 aufgelegte Jamestown Timber 2 ist seit September 2012 voll investiert. Dieser Fonds hat bis Mitte 2019 bereits Ausschüttungen von 55%* geleistet, bis zum Ende der Fondslaufzeit in 2024 werden Gesamtrückflüsse an die Anleger in einer Bandbreite von 140%* bis 180%* erwartet.

Fonds für institutionelle Kunden

Im Dezember 2011 hat die Jamestown, L.P. mit dem Jamestown Premier Property Fund („Jamestown Premier") einen US-Immobilienfonds für institutionelle Anleger aufgelegt. Jamestown Premier ist ein offener Fonds nach US-amerikanischem Recht, der vorwiegend in vermietete Büro- und Einzelhandelsimmobilien in New York, Washington, D.C., Boston und San Francisco investiert. Aufgrund der Konzeption als offener Fonds bestimmt jeder Anleger Ein- und Austrittsdatum und damit seine Anlagedauer. Darüber hinaus hat die Jamestown, L.P. Ende 2015 mit Jamestown Timberlands (geschlossener Fonds; vollständig investiert) und Mitte 2018 mit Jamestown Timberland Fund (offener Fonds) zwei Forstfonds sowie Ende 2015 mit Jamestown Latin America einen geschlossenen Lateinamerika-Immobilienfonds für institutionelle Anleger aufgelegt. Die beiden zuletzt genannten Fonds befinden sich in der Investitionsphase.

Die Qualität eines Initiators lässt sich an den Ergebnissen bisher aufgelegter Fonds messen. Die Jamestown Leistungsbilanz wird auf Anforderung gerne übersandt.

Faire Partnerschaft

Für den wirtschaftlichen Erfolg des Anlegers ist eine hohe Interessenidentität mit der Jamestown Gruppe wichtig. Daher müssen erst die im Prospekt definierten Ziele (bei Jamestown 31: Ausschüttung 4,0%* p.a. und 110%* aus dem Verkauf) für den Anleger vollständig erreicht werden, bevor der weitere Gewinn zu zwei Drittel auf die Anleger und zu einem Drittel auf die Jamestown Gruppe aufgeteilt wird. Durch diese erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung hat die Jamestown Gruppe allen Anreiz, sich für ein optimales Ergebnis des Fonds einzusetzen.

Spezialisierung auf US-Immobilienfonds und eigenes Management vor Ort

Seit Unternehmensgründung 1983 ist die Jamestown Gruppe auf US-Immobilienfonds spezialisiert. Alle Ressourcen des Unternehmens sind darauf konzentriert, bestmögliche Ergebnisse für die Anleger zu erwirtschaften.

Nur ein Partner, der selbst mit eigenen Experten vor Ort in den USA ist, versteht den dortigen Markt. Geschlossene Immobilienfonds sind unternehmerische Beteiligungen. Manches wird sich in der Zukunft anders entwickeln als ursprünglich angenommen. Nur wer ausreichend auf solche Situationen vorbereitet ist, kann angemessen reagieren. Um diesem eigenen Anspruch zu genügen, hat sich die Jamestown Gruppe als ein vertikal integriertes und multidisziplinäres Unternehmen aufgestellt, das alle Leistungsphasen einer Immobilieninvestition abdeckt.

In der US-Firmenzentrale sowie in den weiteren Niederlassungen sind langjährig erfahrene Expertenteams beschäftigt. Die Teams bestehen aus Ankaufsspezialisten, Analysten, Asset Managern, Gebäudeverwaltern, Vermietungsprofis, Baufachleuten, Rechts- und Steuerexperten, Versicherungsspezialisten sowie kreativen Köpfen für die Positionierung und Vermarktung von Immobilien. Diese starke Präsenz vor Ort ist die Basis für eine detaillierte Marktkenntnis und ein umfassendes Netz von Kontakten zu anderen Marktteilnehmern. Dieses engmaschige Netzwerk erlaubt über persönlichen Kontakt auch den direkten Zugang zu Immobilien.

Wesentliche Entscheidungen zu Ankauf, Bewirtschaftung, Finanzierung, Vermietung und Verkauf werden von den Jamestown Teams vorbereitet und von der KVG beschlossen.

Die Stärke einer Organisation hängt von Sachkenntnis und Engagement der Mitarbeiter ab. Die Auswahl und Förderung qualifizierter Mitarbeiter, die ein breites Erfahrungsspektrum abdecken, hat bei der Jamestown Gruppe hohe Priorität. Sowohl in den USA als auch in Köln ist die Mitarbeiterbindung sehr hoch, was einer kontinuierlichen Qualität in allen Aufgabenbereichen dient.

Die Leistungsfähigkeit einer Immobilienorganisation zeigt sich darin, zwischen An- und Verkauf den Gesamtertrag der Immobilie durch Steigerung der Nettomieteinnahmen und Verbesserung des Gebäudewerts zu maximieren, unabhängig von Veränderungen auf dem Kapitalmarkt. Die Jamestown Gruppe deckt mit eigenen Expertenteams die einzelnen Leistungsphasen der Immobilieninvestition ab und bietet zahlreiche Services für die Anleger:

Ankauf: Dieses Team analysiert mehrere Hundert Investitionsmöglichkeiten pro Jahr. Dabei kommen nur dem Investitionsprofil entsprechende Investitionsgelegenheiten in die engere Auswahl. Die Immobilienprüfung erfolgt nicht nur durch das Ankaufsteam. Vor einer Kaufentscheidung werden die Erfahrungen und Meinungen der Expertenteams aus den anderen Abteilungen eingeholt. Unterschiedliche Sichtweisen auf eine Immobilie werden so bei der Entscheidung berücksichtigt.

Kapitalmarkt: Kontaktpflege zu einer Vielzahl von Finanzinstituten und Kreditgebern in den USA und Europa zielt darauf, Zugang zu attraktiven Finanzierungskonditionen zu erhalten. Diese Abteilung prüft ferner regelmäßig für alle Investitionsobjekte Überlegungen für oder gegen einen Verkauf.

Asset Management: Die operative Bewirtschaftung der Immobilien während der Haltedauer ist ausschlaggebend für die Umsetzung der bei Ankauf festgelegten Investitionsstrategie. Als Schnittstelle der Bereiche Gebäudeverwaltung, Bau- und Projektmanagement, Design und Marketing sowie Vermietung ist es die Aufgabe des Asset Managements, dem Fondsmanagement kreative und wirtschaftlich sinnvolle Lösungswege zu präsentieren, um eine größtmögliche Wertsteigerung der Immobilien zu erzielen.

Kreativteam und Einzelhandelsvermietung: Das Kreativteam arbeitet am Marktauftritt der Immobilien, sei es im Internet, in Broschüren oder als Teil der Nachbarschaft. In der

*vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital

Immobilie werden bessere Nutzungsmöglichkeiten für Teilflächen gesucht, beispielsweise die Erschließung von Untergeschossflächen für Einzelhandel. Für den Erfolg der gesamten Einzelhandelsimmobilie wird eine Vermietungsstrategie entwickelt und umgesetzt, die auf die Optimierung des Mietermixes und die Beratung der Mieter setzt.

Gebäudeverwaltung: Servicequalität und Mieterzufriedenheit sind wichtige Aspekte, um attraktive Mieter an die Immobilie zu binden. Wer näher am Kunden, dem Mieter, ist, erfährt vieles früher, beispielsweise ob der Mieter künftig mehr oder weniger Flächenbedarf hat, und kann entsprechend vorausplanen. Um diese Ziele sicherzustellen, nimmt die Jamestown Gruppe erheblichen Einfluss auf die Gebäudeverwaltung.

Bau- und Projektmanagement: Zur Planung, Genehmigung und Steuerung von Neubauprojekten sowie von Ausbau- und Renovierungsmaßnahmen in bestehenden Gebäuden setzt die Jamestown Gruppe eigene Fachleute ein. Diese analysieren Projektbudgets, holen Kostenangebote ein, vergleichen diese fachgerecht, steuern externe Dienstleister und kontrollieren den Baufortschritt. Dies dient der kostengünstigen Ausführung und Qualität der Arbeit.

Innovationen und Digitalisierung: Jamestown verfügt über Experten, die Trends verfolgen und antizipieren, die für die Immobilien- und Finanzbranche von Bedeutung sind. Die Erkenntnisse fließen in sämtliche Prozesse des Unternehmens ein und verbessern beispielsweise den Kundenservice, die Nutzerfreundlichkeit und Attraktivität der Gebäudeflächen und tragen zu einem effizienteren Immobilienmanagement bei.

Nachhaltigkeit: Die Abteilung Jamestown Green verfügt über ausgeprägtes Know-how für energieeffizientes und umweltverträgliches Bauen und Bewirtschaften von Immobilien in den USA. Jamestown Green analysiert und setzt Energieeinsparungsmöglichkeiten in Bestandsimmobilien um und bemüht sich um deren umweltgerechte Ausrichtung. Ebenfalls steigt durch eine Nachhaltigkeitszertifizierung die Wertschätzung der Immobilie bei Mietern und potenziellen Käufern.

Fondsmanagement: Das Fondsmanagement ist für die Fondskonzeption und deren Umsetzung verantwortlich. Jeder Fonds ist in der Regel in mehrere Immobilien investiert, was der Risikostreuung dient. Das Team achtet bei der Auswahl der Immobilien auf die Einhaltung der Anlagestrategie und -grenzen bspw. hinsichtlich Nutzungsarten, Standorten sowie Finanzierungsabschlüssen. Darüber hinaus konsolidiert das Fondsmanagement die einzelnen Immobilieninvestitionen und ist für Fondsprognosen, Jahresabschlüsse, Steuererklärungen, Liquiditätsmanagement und Ausschüttungen der Fonds verantwortlich.

Risikomanagement: Das Risikomanagement kontrolliert die Durchführung von Investitionen sowie die laufende Verwaltung der Immobilien und Fonds mit dem Ziel, Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Kredit- und Kontrahentenrisiken sowie operationelle Risiken frühzeitig zu erkennen und nachfolgend zu vermeiden oder zu vermindern.

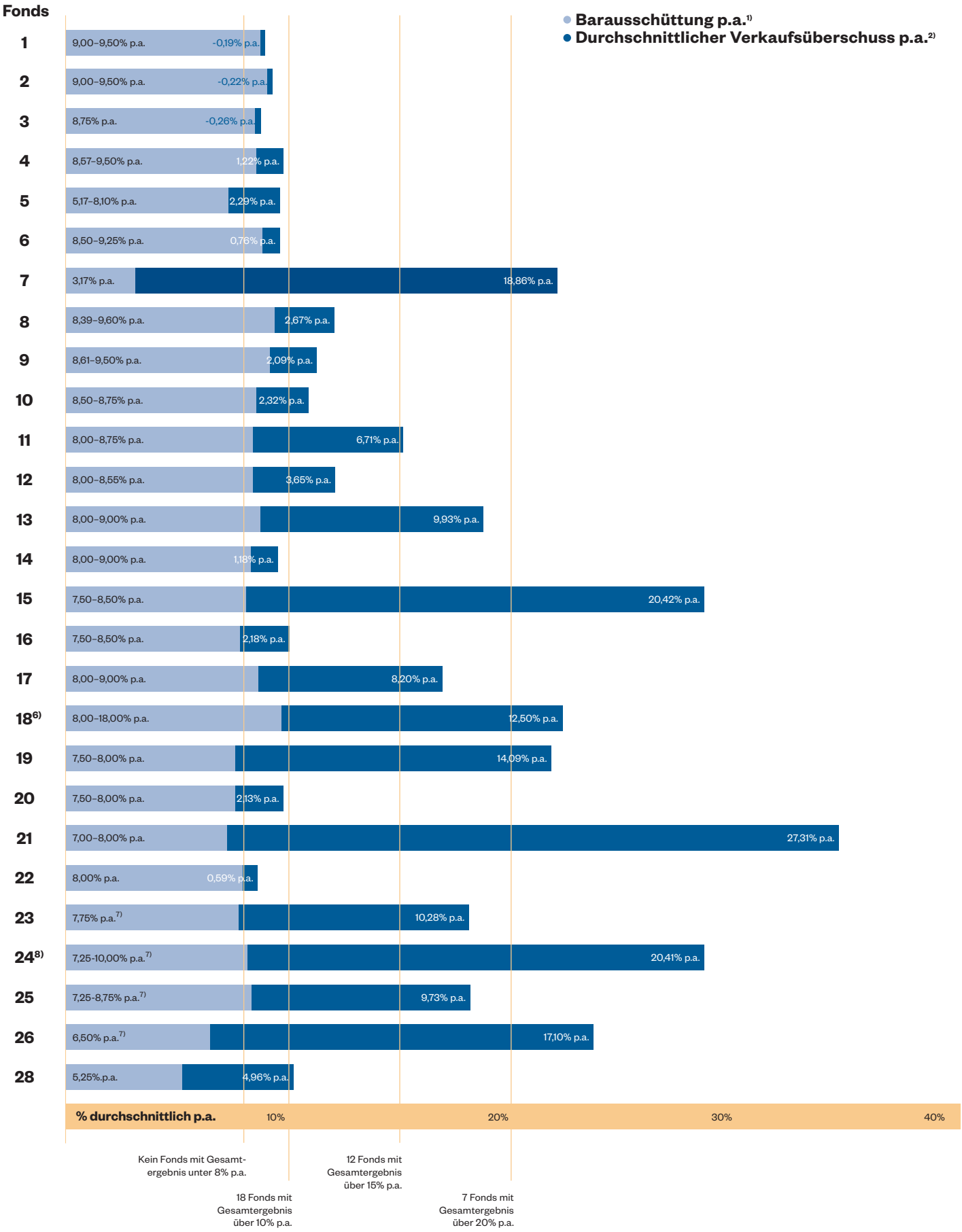
Anlegerkommunikation: In den regelmäßigen Anlegerinformationen wird über den aktuellen Stand und die zukünftigen Erwartungen des Fonds und der Fondsimmobilien berichtet. Dabei wird auf eine ehrliche und nicht beschönigende, eine transparente und damit nachvollziehbare sowie eine zukunftsgerichtete und damit auf das Gesamtergebnis zielende Kommunikation besonderen Wert gelegt.

Anlegerbetreuung und US-Steuerservice: Die persönliche Betreuung der Anleger bei individuellen Kundenanfragen hat für Jamestown einen besonders hohen Stellenwert. Mit verständlichen Informationen und wenig eigenem Verwaltungsaufwand wird den Anlegern ein kundenfreundlicher Service geboten. Der US-Steuerservice umfasst vielfältige fonds- und anlegerbezogene steuerliche Aspekte und kann zusätzlich von jedem Anleger individuell mit der Erstellung sowie Abwicklung der jährlichen US-Einkommensteuererklärung beauftragt werden.

Ergebnisübersicht aufgelöster US-Vermietungsfonds

Leistungsbilanz 1984 bis 2017 der aufgelösten Vermietungsfonds Jamestown 1 bis 26 und 28

Alle Ergebnisse vor US-Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag und in der Fondswährung US-Dollar



Durchschnittliches Gesamtergebnis p.a.[3]	Rückflüsse gesamt [4]	Überschüsse [5]	Durchschnittliche Haltedauer in Jahren
8,74%	240,00%	137,00%	15,67
9,06%	226,00%	123,00%	13,58
8,49%	201,35%	98,35%	11,58
9,77%	201,80%	101,80%	10,42
9,61%	189,06%	84,06%	8,75
9,59%	176,93%	71,93%	7,50
22,03%	177,10%	77,10%	3,50
12,02%	177,14%	72,14%	6,00
11,25%	169,71%	64,71%	5,75
10,88%	171,60%	66,60%	6,12
15,11%	263,65%	158,65%	10,50
12,08%	225,78%	120,78%	10,00
18,68%	274,67%	169,67%	9,08
9,51%	161,41%	56,41%	5,93
28,55%	396,67%	291,66%	10,22
10,01%	183,09%	78,09%	7,80
16,84%	222,90%	117,90%	7,00
22,23%	331,86%	226,86%	10,21
21,70%	224,93%	139,93%	6,45
9,75%	173,22%	68,22%	7,00
34,58%	326,20%	221,20%	6,40
8,59%	145,10%	40,10%	4,67
18,03%[7]	171,12%	66,12%	3,67
28,55%[7]	252,70%	147,65%	5,17
18,12%[7]	220,70%	115,70%	6,40
23,60%[7]	140,62%	35,62%	1,51
10,21%[9]	137,61%	32,61%	3,19

1) Ausgewiesen ist die Bandbreite der Ausschüttungen p.a. in Prozent. Die Jamestown US-Vermietungsfonds 1 bis 26 und 28 wurden zwischen 1984 und 2013 emittiert.

2) Entspricht dem Verkaufserlös gemindert um die gezeichnete Eigenkapitaleinlage zzgl. Ausgabeaufschlag, dividiert durch die durchschnittliche Haltedauer.

3) Ausgewiesen ist das Gesamtergebnis, durchschnittlich p. a. in Prozent. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug der gezeichneten Eigenkapitaleinlage zzgl. Ausgabeaufschlag sowie die Haltedauer.

4) Ausgewiesen ist der Rückfluss gesamt als Summe der Ausschüttungen zzgl. Verkaufserlös, jeweils in Prozent.

5) Ausgewiesen ist der Überschuss in Prozent basierend auf dem Rückfluss gesamt abzgl. der gezeichneten Eigenkapitaleinlage zzgl. Ausgabeaufschlag.

6) Geleistete Barausschüttungen p.a., im Jahr der Fondsauflegung zeitanteilig nach Beitrittsdatum und in 2011 zeitanteilig bis zum Verkauf des Objektes One Times Square: 1997-2005: 8%, 2006: 10%, 2007: 12%, 2008: 14%, 2009-2011: 18%.

7) Für kompakt-Anteile dieser Fonds prospektgemäß 0,75% Abzug bei den Ausschüttungen p.a. sowie beim Gesamtergebnis p.a.

8) Geleistete Barausschüttungen p.a., für 2003 zeitanteilig nach Beitrittsdatum und für 2011 zeitanteilig bis zum Verkauf des Objektes Chelsea Market: 1) Für Jamestown 24 classic 2003-2006: 7,25%, 2007: 9,00%, 2008-2011: 10,00%, 2) Für Jamestown 24 kompakt 2003-2006: 6,50%, 2007: 8,25%, 2008-2011: 9,25%.

9) Die Anfängliche Ausschüttung in Höhe von 1,5% p.a. für den Zeitraum vom individuellen Einzahlungsdatum des Anlegers bis 31.12.2013 ist nicht berücksichtigt.

Hinweis: Die oben dargestellten Ergebnisse der Jamestown US-Immobilienfonds sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung von Jamestown 31.

Klares Anlegervotum

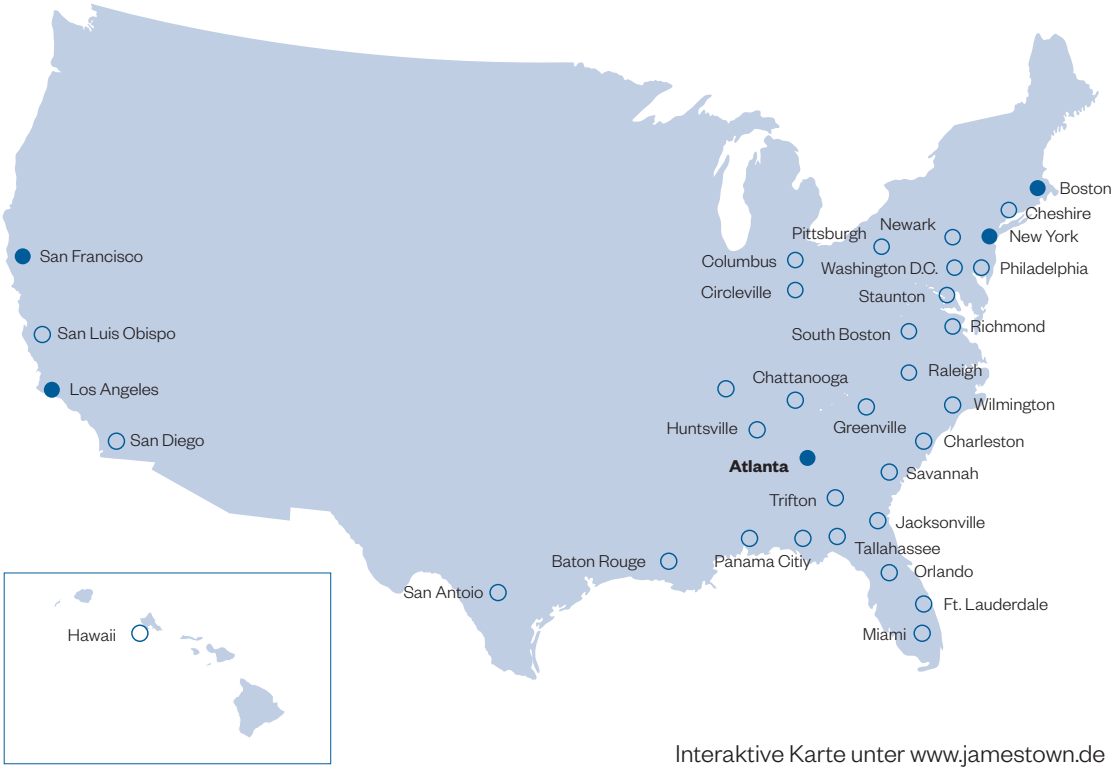
Anleger wollen eine bequeme Anlage, das heißt verständliche Informationen, klare Abrechnungen, wenig eigenen Verwaltungsaufwand, kundenfreundlichen Service zu allen individuellen Anfragen und gute Anlageergebnisse. Nach Auflösung der Fonds 10 bis 26 (ohne 14) sowie 28 und Co-Invest 4 wurden die an diesen Fonds beteiligten knapp 83.000 Anleger um eine Bewertung gebeten, überdurchschnittlich viele – rund 57% – sandten den Fragebogen zurück. Hiervon urteilten

- 90%, dass das wirtschaftliche Gesamtergebnis des Jamestown Fonds „so gut wie erwartet war“ oder sogar „besser war, als ich es erwartet hatte“,
- 75%, dass sie Jamestown Fonds als Kapitalanlage weiterempfehlen würden,
- 96%, dass der Zeitaufwand bei Jamestown Fonds im Vergleich mit anderen Kapitalanlagen „eher gering“ war.

Für die Serviceleistungen der Jamestown Gruppe während der Fondslaufzeit erfolgte die Bewertung nach Schulnoten. Mit durchschnittlich 1,64 wurden die Qualität der Fondsinformationen, die steuerliche Abwicklung und die Bearbeitung persönlicher Anfragen bewertet.

Jamestown Zentrale und Regionalbüros

Investitionsstandorte bisheriger Jamestown Fonds



Interaktive Karte unter www.jamestown.de

Anlagestrategie

Als große Volkswirtschaft verfügen die USA über einen der bedeutendsten Immobilienmärkte der Welt. Neben politischer und rechtlicher Stabilität zeichnet sich der Wirtschaftsraum durch eine ausgesprochen eigentümerfreundliche Gesetzgebung aus. Immobilien in den USA konkurrieren im US-Kapitalmarkt mit Anleihen und Aktienanlagen. Der Immobilienmarkt in den USA ist transparent und hochprofessionell.

Im Gegensatz zu den meisten westlichen Ländern verfügen die USA über ein starkes Bevölkerungswachstum. So soll laut Census Bureau die US-amerikanische Bevölkerung bis Ende 2060 um rund 75 Mio. Menschen auf rund 405 Mio. wachsen. Bevölkerungswachstum bedeutet steigende Immobiliennachfrage. Daher sind die Aussichten für den US-Immobilienmarkt langfristig positiv.

Das geplante Jamestown 31 Eigenkapital von Anlegern beträgt $ 250 Mio. Jamestown 31 beabsichtigt, mehrere Investitionsobjekte zu erwerben, wodurch eine Diversifikation im Hinblick auf regionale Standorte, Nutzungsarten und Mieter angestrebt wird. Die Investitionsphase soll spätestens drei Jahre nach Beginn des Vertriebs abgeschlossen werden. Jedoch können Jamestown 31 Beteiligungsgesellschaften auch danach jederzeit ihre Immobilien durch den Ankauf zusätzlicher Liegenschaften erweitern. Über den Erwerb von Beteiligungen bzw. den von diesen gehaltenen Immobilien entscheidet die KVG, die sich hierbei von folgenden Kriterien leiten lässt.

Investitionsstandorte

Regional wird Jamestown 31 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) investieren. Die Jamestown Gruppe erwartet an ausgewählten innerstädtischen Standorten solcher Städte, dass die Vermietungsquoten hoch bleiben und Mietpreise langfristig weiter ansteigen.

Insbesondere diese großen Metropolen weisen attraktive Innenstädte mit dichter Bebauung, restriktiven Bebauungsvorschriften sowie hohen Grundstücks- und Baukosten auf. Diese hohen Markteintrittsbarrieren hemmen die Erstellung von Neubauten, beschränken damit das Flächenangebot und stärken Bestandsimmobilien. Von dem vielfältigen Angebot solcher Metropolen werden junge und kreative Talente angezogen. Die Sogwirkung wirtschaftlicher und demografischer Charakteristika führt dazu, dass solche Standorte sich mittel- und langfristig deutlich besser entwickeln als der Gesamtmarkt. Gleichzeitig profitieren sie von einem permanent stärkeren Investoreninteresse, was zu einer insgesamt höheren Marktliquidität führt, die den Verkauf einer Immobilie erleichtert.

Nutzungsarten

Der Fonds wird zu mindestens 60% in Einzelhandels- und Büroobjekte bzw. Gewerbeimmobilien mit gemischter Einzelhandels- und Büronutzung investieren, schließt jedoch für den Rest von bis zu 40% andere Nutzungsarten wie beispielsweise Mietwohnobjekte nicht aus. Jamestown 31 wird zu mindestens 60% in Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von mindestens 1.000 qm investieren. Generell hat Jamestown 31 keine Präferenz für eine Nutzungsart. Vielmehr hängt es von Qualität und Chancen der einzelnen Immobilie und der jeweiligen Kaufgelegenheit ab, welche Investitionsobjekte erworben werden. Es ist nicht geplant, aber auch nicht ausgeschlossen, dass sämtliche Investitionen in einem/r der oben genannten Großräume bzw. Metropolen und/oder in einer Nutzungsart erfolgen.

Investitionsprofil

Jamestown 31 wird überwiegend fertiggestellte Immobilien und/oder Grundstücke erwerben und hieraus Mieteinkünfte und ggf. Erbpachtzinsen erzielen. Der Fonds kann in Projektentwicklungen bis zu 25% des Verkehrswerts der Immobilien investieren, die die Gesellschaft und ihre Beteiligungsgesellschaften erwerben. Projektentwicklungen schließen neben dem Umbau auch den Neubau von Immobilien ein.

Generell bevorzugt Jamestown den Erwerb eines Investitionsobjekts zu 100%. Der Erwerb von Investitionsobjekten erfolgt grundsätzlich über Beteiligungsgesellschaften, die ihren Sitz in den USA haben. Jamestown 31 kann seine Beteiligungen und Beteiligungsgesellschaften über eine Holdinggesellschaft bündeln und damit auch mehrstufig halten; erfolgt eine solche Bündelung, wird Jamestown 31 an der Holdinggesellschaft 100% der Kapitalanteile und/oder Stimmrechte halten. Wie bei einigen Vorgängerfonds kann auch Jamestown 31 interessante Investitionsmöglichkeiten in Joint Ventures realisieren, d.h. in Partnerschaft mit Dritten wie beispielsweise dem bisherigen Alleineigentümer oder mit anderen Jamestown Fonds. Solche Joint Ventures auf Objektebene sind bei großvolumigen Immobilieninvestitionen geeignet, gegenüber dem Alleinerwerb einen höheren Diversifizierungsgrad für Jamestown 31 zu erreichen.

Fremdfinanzierung

Der Fonds kann für den Ankauf von Immobilien Fremdkapital aufnehmen. Niedrige Fremdmittelzinsen können bei planmäßigem Verlauf die Eigenkapitalrentabilität einer Immobilieninvestition im Vergleich zu einer reinen Eigenkapitalfinanzierung erhöhen („Hebeleffekt“). Bei Ankauf können bestehende Fremdfinanzierungen mit deren Zinskonditionen übernommen werden. Bei Abschluss einer neuen Fremdfinanzierung hängen Laufzeit und Zinsfestschreibung von der jeweiligen Immobilie und der aktuellen Markteinschätzung ab.

Für die Gesellschaft dürfen entsprechend Kredite bis zur Höhe von 150 Prozent 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 vor-

genannten Grenze sind Kredite, welche die Holdinggesellschaft oder die Beteiligungsgesellschaften aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Holdinggesellschaft bzw. der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft zu berücksichtigen. Der Fremdfinanzierungsanteil jeder einzelnen Immobilie kann somit geringer oder höher sein.

Zur Vorfinanzierung des Immobilienerwerbs und zur Zwischenfinanzierung kann die Komplementärin oder ein mit dieser verbundenes Unternehmen dem Fonds Fremdkapital zu einem marktüblichen Zinssatz zur Verfügung stellen (siehe hierzu Ziffer 8.3.2.5.3 Gesellschaftsvertrag). Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht das Fremdkapital einschließlich Konditionen und Fälligkeiten nicht fest und wurde auch nicht verbindlich zugesagt.

Wirtschaftlichkeit

Anlageziel von Jamestown 31 ist, in mehrere Immobilien zu investieren, die insgesamt ab 01.01.2022 auf Fondsebene eine prognostizierte Ausschüttung von mindestens 4,0%* p.a. und aus deren Verkauf eine Ausschüttung von 110%* erwarten lassen.

Angemessener Kaufpreis

Vor dem Ankauf von Immobilien wird die KVG ein Schätzgutachten eines unabhängigen Sachverständigen einholen, ab einem Verkehrswert von 50 Mio. € bzw. dem jeweils aktuellen Dollar-Äquivalent zwei Schätzgutachten von zwei voneinander unabhängigen Sachverständigen. Der Kaufpreis jedes Jamestown 31 Investitionsobjekts darf maximal 3% über dem gutachterlichen Wert bzw. über dem Mittelwert der beiden gutachterlichen Werte liegen.

Nachinvestitionen durch die Jamestown Gruppe

Nach Ankauf besteht die Strategie von Jamestown 31 darin, durch professionelles Immobilienmanagement die Qualität und Positionierung der Investitionsobjekte zu verbessern, für hohe Mieterzufriedenheit zu sorgen sowie den Nettomietüberschuss während der Anlagedauer zu maximieren. Jamestown Erfahrungen bei Vorgängerfonds haben gezeigt, dass sich oftmals nicht vorhersehbare Chancen zur Einnahmenerhöhung ergeben, für die jedoch zusätzlicher Kapitalbedarf, manchmal in erheblichem Umfang, notwendig ist. Für nachfolgende wertsteigernde Maßnahmen und sonstigen Liquiditätsbedarf könnte gegebenenfalls zu späteren Zeitpunkten der Einsatz zusätzlichen Kapitals sinnvoll sein. Hierfür hat die Jamestown 31 Kommanditist, L.P., ein mit der Jamestown, L.P. verbundenes Unternehmen, unwiderruflich zugesagt, nach Aufforderung der KVG zu einem oder mehreren Zeitpunkten die Einzahlung für Kommanditanteile mit einem Nettoinventarwert von bis zu 25% der insgesamt von Anlegern bis zum 30.06.2021 gezeichneten Eigenkapitaleinlagen zu leisten. Ob, wann und in welchem Umfang Eigenkapitaleinlagen eingefordert werden, ist ungewiss. Ab dem Zeitpunkt der Einzahlung hat die neue Kommanditistin die gleichen Rechte und Pflichten wie die übrigen Kommanditisten und nimmt an Ausschüttungen aus Nettomietüberschüssen und Verkaufserlösen entsprechend der Anteilszahl teil.

Anlage liquider Mittel

Liquide Mittel dürfen nur in Bankguthaben bei § 195 KAGB entsprechenden Kreditinstituten angelegt werden. Zu den liquiden Mitteln zählen das von Anlegern eingeworbene Fondseigenkapital bis zur vollständigen Investition in Investitionsobjekte gemäß der Anlagestrategie, die erwirtschafteten Nettomietüberschüsse, die Barmittelreserven auf Fondsebene und die Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung bis zur Ausschüttung bzw. Neuinvestition entsprechend der Anlagestrategie.

*vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital

Rechtliche Hinweise

Die im Folgenden beschriebenen Rahmenbedingungen fassen nur den wesentlichen Inhalt der rechtlichen Beteiligungsbedingungen zusammen. Für die Rechtsbeziehungen zwischen den Anlegern und der Gesellschaft sind allein der Gesellschaftsvertrag, die Anlagebedingungen, der Treuhandvertrag, die Beitrittserklärung und die gesetzlichen Bestimmungen verbindlich.

Gesellschaft

Firma	Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG
Funktion	Fonds/Gesellschaft
Geschäfts-anschrift/-sitz	Marienburger Straße 17, 50968 Köln
Register	Amtsgericht Köln HRA 33663
Gründung	09.10.2018
Gründungskapital	$ 1.000
Komplementärin	Jamestown 31 Investment Services, L.P.
Gründungs- und Treuhand-kommanditistin	Jamestown Treuhand GmbH

Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG ist eine Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht. Die Gesellschaft wurde am 09.10.2018 auf bestimmte Zeit gegründet und besteht bis zum 31.12.2038, falls sie nicht vorher durch Beschluss der Komplementärin, Insolvenz, nach Verkauf der Immobilien, Ausscheiden der Komplementärin oder Gesellschafterbeschluss aufgelöst wird oder diese Frist durch Gesellschafterbeschluss verlängert wird. Die detaillierten Regelungen zur Auflösung und Liquidation der Gesellschaft sind Ziffer 17. des in diesem Verkaufsprospekt abgedruckten Gesellschaftsvertrags zu entnehmen.

Komplementärin ist die Jamestown 31 Investment Services, L.P., eine Limited Partnership nach dem Recht des US-Bundesstaats Delaware.

Gründungs- und Treuhandkommanditistin ist die Jamestown Treuhand GmbH mit einer zum Zeitpunkt der Gründung des Fonds in das Handelsregister eingetragenen Hafteinlage von € 10. Nach Beendigung des Vertriebs wird die Hafteinlage im Verhältnis von € 0,01 pro Kommanditanteil von $ 1,00 angepasst.

Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Mit der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung der Gesellschaft einschließlich des Jahresberichts wird eine in Deutschland zugelassene Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht diese noch nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen kein veröffentlichter Jahresabschluss und Lagebericht für die Gesellschaft vor. Deutschsprachige natürliche Personen können sich mittelbar über die Jamestown Treuhand GmbH als Treugeber/Anleger an der Gesellschaft beteiligen.

Die Kommanditgesellschaftsanteile („Anteile“) der Jamestown 31 sind weder bei der Wertpapier- und Börsenaufsichtsbehörde der Vereinigten Staaten von Amerika („Securities and Exchange Commission“) nach dem Wertpapiergesetz der USA aus dem Jahre 1933 („Securities Act of 1933“) in der derzeit geltenden Fassung noch nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaats der Vereinigten Staaten registriert worden und werden in den Vereinigten Staaten von Amerika sowie deren Territorien oder Besitzungen nicht zum Kauf angeboten. Ferner dürfen die Anteile nicht an oder für Rechnung oder zugunsten von US-Personen (Definition siehe Glossar) angeboten oder verkauft werden. Einer entgeltlichen Übertragung eines Anteils kann widersprochen werden, wenn der Erwerber eine US-Person ist. Die vorgenannten Regelungen gelten nicht im Rahmen eines begrenzten Angebots gemäß Rule 701 des Securities Act of 1933 an einige leitende Mitarbeiter der Jamestown, L.P.

Anleger, die eine US-Person werden (z.B. durch Umzug), und US-Personen, die Anleger werden (z.B. durch Erbfall), haben dies der Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich mitzuteilen.

Für alle Rechtsansprüche der Anleger sind die Gerichte der Bundesrepublik Deutschland zuständig, und als ausschließlicher Gerichtsstand wird, soweit zulässig, Köln vereinbart. Zur Durchsetzung ihrer Rechte können Anleger den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten beschreiten oder, soweit ein solches zur Verfügung steht, auch ein Verfahren für alternative Streitbeilegung anstrengen. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt von einem Schiedsverfahren unberührt. Für die Beilegung von Streitigkeiten können Verbraucher die „Ombudsstelle für Investmentfonds“ des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. anrufen. Die Jamestown US-Immobilien GmbH (KVG), die Jamestown Treuhand GmbH und Jamestown 31 nehmen an Streitbeilegungsverfahren vor dieser Schlichtungsstelle teil.

Die Kontaktdaten der „Ombudsstelle für Investmentfonds“ des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. lauten:

Büro der Ombudsstelle
BVI Bundesverband Investment
und Asset Management e.V.
Unter den Linden 42
10117 Berlin
Telefon: 030 6449046-0
Telefax: 030 6449046-29
E-Mail: info@ombudsstelle-investmentfonds.de
www.ombudsstelle-investmentfonds.de

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Kaufverträgen oder Dienstleistungsverträgen, die auf elektronischem Wege zustande gekommen sind, können sich Verbraucher auch an die Online-Streitbeilegungsplattform der EU wenden (www.ec.europa.eu/consumers/odr). Als Kontaktadresse der KVG kann dabei folgende E-Mail-Adresse angegeben werden: info@jamestown.de. Die Plattform ist selbst keine Streitbeilegungsstelle, sondern

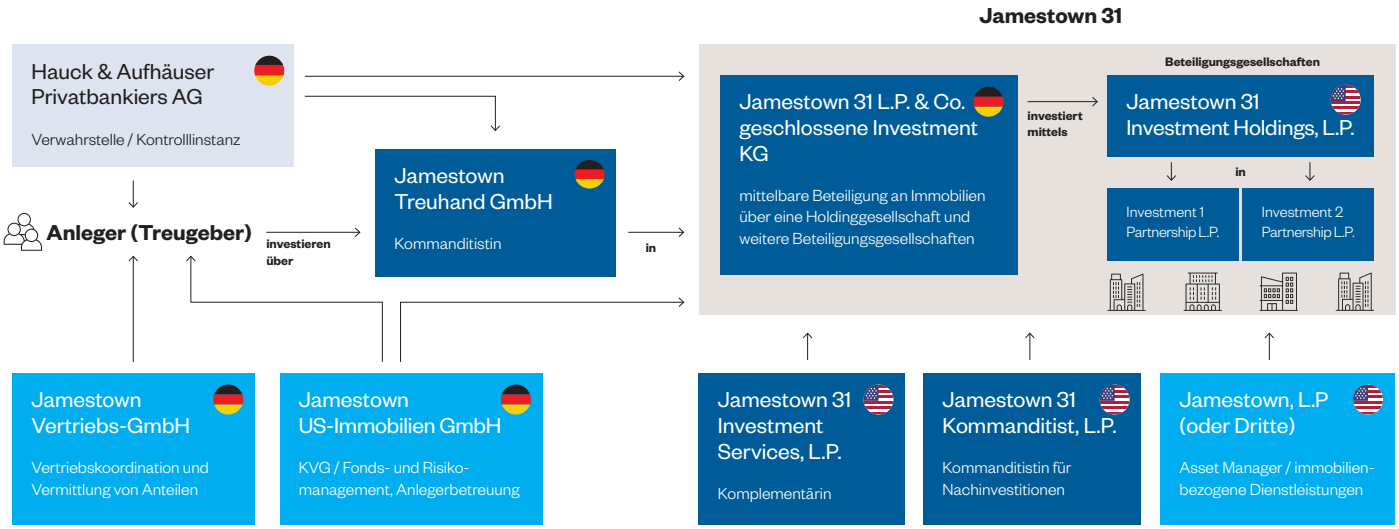
vermittelt den Parteien lediglich den Kontakt zu einer zuständigen nationalen Schlichtungsstelle. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt von einem Streitbeilegungsverfahren unberührt.

Gegenstand der Gesellschaft und Ziele

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

Die Geschäfte der Gesellschaft werden mit den folgenden Zielen geführt: Die Investitionen der Gesellschafter in die Gesellschaft zu erhalten und zu schützen, eine Anfängliche Ausschüttung in Höhe von 2,0% p.a. bis 31.12.2021 und danach eine Ausschüttung von 4,0% p.a. bezogen auf das investierte Eigenkapital, jeweils ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern an die Anleger auszuzahlen, und jedem Anleger vor Steuern Ausschüttungen von 110%, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag aus Nettoerlösen aus Verkauf oder Refinanzierung sowie Barmittelreserven, die zum Zeitpunkt der Auflösung der Gesellschaft vorhanden sind, zu leisten.

Jamestown 31 Organisationsstruktur



Kapitalverwaltungsgesellschaft/Geschäftsführung

Firma	Jamestown US-Immobilien GmbH
Funktion	Kapitalverwaltungsgesellschaft/ Prospektverantwortliche
Geschäfts-anschrift/-sitz	Marienburger Str. 17, 50968 Köln
Handelsregister	Köln HRB 21384
Gründung	1990
Stammkapital	€ 102.258 (vollständig eingezahlt)
Geschäftsführer	Christoph Kahl, Köln Dr. Jürgen Gerber, Köln Jochen Stockdreher, Köln
Aufsichtsrat	Claus-Jürgen Cohausz, Vorsitzender (Münster, Unternehmensberater) Dr. Dietrich Gottwald, stellvertretender Vorsitzender (Köln, Unternehmer) Peter Pfeil (Köln, Gesellschafter/Geschäftsführer Aluform Verwaltungs GmbH)
Gesellschafter	Christoph Kahl, Köln (75,5%), Ute Kahl, Köln (24,5%)
Telefon	+49 221 3098-0
Telefax	+49 221 3098-100
E-Mail	info@jamestown.de
Internet	www.jamestown.de

Die Jamestown US-Immobilien GmbH („KVG") ist eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß KAGB. Gemäß Verwaltungsvertrag erbringt die KVG für Jamestown 31 die kollektive Vermögensverwaltung, insbesondere Portfolioverwaltung und Risikomanagement. Die KVG ist verantwortlich für diesen Verkaufsprospekt, weiterhin übernimmt sie die Betreuung der Anleger. Die KVG wird von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht beaufsichtigt. Der Verwaltungsvertrag wurde am 09.07.2019 geschlossen, kann mit einer Frist von 12 Monaten nur aus wichtigem Grund zum Monatsende gekündigt werden und unterliegt deutschem Recht.

Die Jamestown US-Immobilien GmbH verfügt 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 Immobilienbeteiligungen, 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 jedoch alle diese Entscheidungen in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag stehen müssen.

Das Vergütungssystem der KVG, dessen Festlegung und Anwendung durch die Geschäftsleitung der KVG verantwortet wird, soll sicherstellen, dass die Vergütungspolitik zu einer nachhaltigen und wertorientierten Unternehmensführung beiträgt und die Interessen der verwalteten Investmentvermögen und ihrer Anleger gewahrt werden. Es sieht neben einer fixen Vergütung die Möglichkeit vor, in einem angemessenen Verhältnis hierzu auch eine variable Vergütung zu gewähren. Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der KVG sind im Internet unter www.jamestown.de veröffentlicht. Zu den auf der Internetseite einsehbaren Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik gehören auch eine Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen, einschließlich der Zusammensetzung des Vergütungsausschusses, falls es einen solchen Ausschuss gibt, was zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht der Fall ist. Auf Anfrage stellt die KVG kostenlos eine Papierversion der Angaben zur Vergütungspolitik auf der Internetseite zur Verfügung.

Neben Jamestown 31 werden auch die geschlossenen Publikums-AIFs Jamestown 29 und Jamestown 30 von der Jamestown US-Immobilien GmbH verwaltet. Darüber hinaus werden zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren Fonds von der KVG verwaltet, für die eine Erlaubnis oder Registrierung gemäß den Regelungen des KAGB notwendig ist.

Komplementärin

Firma	Jamestown 31 Investment Services, L.P.
Funktion	Komplementärin von Jamestown 31
Geschäfts-anschrift/-sitz	Ponce City Market, Seventh Floor, 675 Ponce de Leon Avenue, NE Atlanta/Georgia 30308, USA
Register	Secretary of State of the State of Delaware unter der Aktennummer 7035796
Gründung	29.08.2018
Gründungskapital	$ 1.000
General Partner	Jamestown Properties Corp. (0%)
Limited Partner	Jamestown, L.P. (100%)

Komplementärin der Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG ist die Jamestown 31 Investment Services, L.P., eine Limited Partnership (vergleichbar mit Kommanditgesellschaft) nach dem Recht des US-Bundesstaats Delaware. Das gezeichnete Kapital (Gründungskapital) beträgt $ 1.000.

Der Gesellschaftsvertrag der Jamestown 31 Investment Services, L.P. enthält keine von der gesetzlichen Regelung des

US-Bundesstaats Delaware abweichenden Artikel. Die Komplementärin einer Kommanditgesellschaft haftet grundsätzlich unbeschränkt. Vorliegend haftet die Komplementärin nur beschränkt auf ihr Gesellschaftsvermögen. Die Komplementärin leistet keine Einlage in das Kapital der Gesellschaft. Die Komplementärin wird keine Komplementärfunktionen bei anderen Rechtspersonen ausüben.

General Partner (vergleichbar mit Komplementärin) der Jamestown 31 Investment Services, L.P. mit 0% ist die Jamestown Properties Corp., Atlanta. Diese wurde am 24.03.1999 gegründet und unter der Kontrollnummer K91 2601 beim zuständigen Secretary of State of the State of Georgia in Atlanta als Jamestown Corp. eingetragen. Die Umbenennung in Jamestown Properties Corp. erfolgte am 30.03.2006. Die Aktien der Jamestown Properties Corp. gehören zu 70% Christoph Kahl, zu jeweils 15% Matt Bronfman und Michael Phillips.

Für die Jamestown Properties Corp. sind folgende Personen zeichnungsberechtigt:

President: Matt Bronfman in Atlanta; Vice Presidents: Michael Phillips, W. Jeffrey Beckham, Christopher Kopecky, Shak Presswala, Joshua Wechter, Cynthia Lanois, Catherine Pfeiffenberger und Noah Peeters, alle in Atlanta sowie Christoph Kahl, Dr. Jürgen Gerber und Jochen Stockdreher, alle in Köln.

Die vollständige Geschäftsanschrift für Christoph Kahl, Dr. Jürgen Gerber und Jochen Stockdreher lautet Marienburger Straße 17, 50968 Köln, für die weiteren genannten Personen Ponce City Market, Seventh Floor, 675 Ponce de Leon Avenue, NE, Atlanta/Georgia 30308, USA.

Limited Partner (vergleichbar mit Kommanditist) der Jamestown 31 Investment Services, L.P. ist mit 100% die Jamestown, L.P.

Treuhandkommanditistin

Firma	Jamestown Treuhand GmbH
Funktion	Treuhandkommanditistin
Geschäfts-anschrift/-sitz	Marienburger Str. 17, 50968 Köln
Handelsregister	Köln HRB 52404
Gründung	11.02.2004
Stammkapital	€ 25.000
Geschäftsführer	Christoph Kahl, Jochen Stockdreher
Gesellschafter	Jamestown US-Immobilien GmbH (100%)

Die Jamestown Treuhand GmbH agiert als Treuhänderin gemäß § 152 Abs. 1 Satz 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. Nähere Informationen zur Tätigkeit der Treuhandkommanditistin und der Rechtsstellung der Anleger als Treugeber sind dem in diesem Verkaufsprospekt abgedruckten Treuhandvertrag zu entnehmen. Die Jamestown Treuhand GmbH hat sämtliche Kommunikationsaufgaben gegenüber den Anlegern von Jamestown 31 an die KVG übertragen. Die Jamestown Treuhand GmbH erhält für ihre Tätigkeit keine Vergütung.

Vermittlung von Anteilen/Vertriebskoordination

Firma	Jamestown Vertriebs-GmbH
Funktion	Vermittlung von Anteilen/ Vertriebskoordination
Geschäfts-anschrift/-sitz	Marienburger Str. 17, 50968 Köln
Handelsregister	Köln HRB 63187
Gründung	17.04.2008
Stammkapital	€ 25.000
Geschäftsführer	Dr. Klaus-Dieter Schmidt Ralph Hassert
Gesellschafter	Jamestown US-Immobilien GmbH (100%)

Die Jamestown Vertriebs-GmbH mit Sitz in Köln ist von der KVG mit der Vertriebskoordination und dem Vertrieb der Anteile von Jamestown 31 beauftragt. Der Vertrag wurde am 29.09.2008 mit letzter Änderung am 09.07.2019 auf unbestimmte Zeit geschlossen, kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Jamestown Vertriebs-GmbH gekündigt werden und unterliegt deutschem Recht.

Auslagerungen von Aufgaben der KVG nach § 36 KAGB

Asset Manager

Firma	Jamestown, L.P.
Funktion	Asset Manager/ Gesellschafter der Komplementärin
Geschäfts-anschrift/-sitz	Ponce City Market, Seventh Floor, 675 Ponce de Leon Avenue, NE Atlanta/Georgia 30308, USA
Register	Secretary of State of the State of Georgia, Atlanta unter der Kontrollnummer 0632002
Gründung	30.03.2006
Gründungskapital	$ 10.000
General Partner	Jamestown Properties Corp. (0,1%)
Limited Partner:	Ute und Christoph Kahl mit jeweils 37,45%, Matt Bronfman mit 5% und Michael Phillips mit 20%

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

Jamestown, L.P. übt die Komplementärfunktion bei allen vor 2014 aufgelegten Jamestown Fonds aus. Die Jamestown, L.P. beschäftigt derzeit einschließlich ihrer Tochtergesellschaften rund 160 Mitarbeiter in der Zentrale in Atlanta, Georgia sowie in den Niederlassungen in Boston, New York, Los Angeles und San Francisco.

Jamestown, L.P. ist die Nachfolgegesellschaft der 1983 gegründeten Jamestown General Partnership. Der Gesellschaftsvertrag der Jamestown, L.P. enthält keine von der gesetzlichen Regelung des Bundesstaats Georgia abweichenden Artikel. Das voll eingezahlte Gründungskapital beträgt $ 10.000. Das Eigenkapital (Partner's Equity) der Jamestown, L.P. betrug gemäß dem zum 31.12.2018 aufgestellten Jahresabschluss rund $ 53 Mio.

Anstelle der Jamestown, L.P. kann die KVG auch Dritte mit dem Asset Management für die jeweiligen Beteiligungsgesellschaften beauftragen.

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

Verwahrstelle

Firma, Rechtsform und Sitz der Verwahrstelle
Für die Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG hat die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG mit Sitz in Frankfurt am Main die Funktion der Verwahrstelle übernommen. Sie ist Kreditinstitut nach deutschem Recht. Ihre Haupttätigkeit ist das Giro-, Einlagen- und Kreditgeschäft für vermögende Privatkunden, das Wertpapiergeschäft sowie das Asset Management und die Beratung institutioneller Kunden sowie Portfolio Management von Spezialfonds und Publikumsfonds/Dachfonds. Darüber hinaus zählen Asset Servicing, insbesondere das Verwahrstellengeschäft, zu den Schwerpunkttätigkeiten.

Pflichten der Verwahrstelle
Die Verwahrstelle ist mit der Prüfung des Eigentums sowie der laufenden Überwachung des Bestandes an Immobilien, Beteiligungen an Immobiliengesellschaften und der sonstigen nicht verwahrfähigen Vermögensgegenstände beauftragt. Dies entspricht den Regelungen des KAGB, das eine Trennung der Verwaltung und Verwahrung des Fonds vorsieht.

Festgelder des Fonds werden von der Verwahrstelle auf Sperrkonten gehalten, soweit sie nicht bei anderen Kreditinstituten auf Sperrkonten verwahrt werden. Die Verwahrstelle hat zu prüfen, ob die Anlage auf Sperrkonten eines anderen Kreditinstituts oder eines anderen Verwahrers mit dem KAGB und den Anlagebedingungen des Fonds vereinbar ist. Wenn dies der Fall ist, hat sie die Zustimmung zur Anlage sowie zu späteren Verfügungen zu erteilen. Zur Sicherung der Interessen der Anleger ist bei jeder Veräußerung oder Belastung einer Immobilie die Zustimmung der Verwahrstelle erforderlich. Verfügungen über Immobilien ohne Zustimmung der Verwahrstelle sind deshalb ausgeschlossen. Da bei Immobilien in den USA die Eintragung der Verfügungsbeschränkung in ein Grundbuch oder ein vergleichbares Register regelmäßig nicht möglich ist, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung in anderer geeigneter Form sicherstellen, sofern dies jeweils gesetzlich erforderlich ist.

Weiterhin hat die Verwahrstelle bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, wie sie nachfolgend dargestellt sind, zu überwachen. Verfügungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft über Beteiligungen an Immobiliengesellschaften bedürfen der Zustimmung der Verwahrstelle. Entscheidungen der KVG hinsichtlich Verfügungen der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft über Immobilien, sofern die Gesellschaft eine Mehrheitsbeteiligung bzw. ein Mitspracherecht an der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft hat, sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrags bzw. der Satzung der Beteiligungsgesellschaft bedürfen der Zustimmung der Verwahrstelle. Sie hat sicherzustellen, dass die Ausgabe und Rücknahme der Anteile sowie die Anteilswertermittlung den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen des Fonds entspricht. Sie hat dafür zu sorgen, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an Jamestown 31 oder für Rechnung von Jamestown 31 überwiesen wird. Des Weiteren kontrolliert die Verwahrstelle, dass die Erträge des Fonds gemäß den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen verwendet und die zur Ausschüttung bestimmten Erträge ausgezahlt werden.

Der Vertrag wurde am 03.06.2014 mit letzter Änderung am 06.09.2018 auf unbestimmte Zeit geschlossen, kann mit einer Frist von drei Monaten zum Jahresende gekündigt werden und unterliegt deutschem Recht.

Haftung der Verwahrstelle
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.

Auf Antrag wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft Anlegern Informationen auf dem neuesten Stand hinsichtlich Identität, Pflichten, Interessenkonflikten und ausgelagerten Verwahraufgaben der Verwahrstelle übermitteln.

Kosten, Vergütungen und Aufwendungen

Eine detaillierte 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 10. der Anlagebedingungen sowie auf den nachfolgenden Seiten 41 bis 43.

Darüber hinaus können vom Anleger individuell veranlasste Kosten entstehen, die von ihm selbst zu entrichten sind, wie Bank- und Scheckgebühren, Kommunikations-, Steuerberatungs- oder Reisekosten, Notar- und Gerichtsgebühren, über deren Höhe keine Aussage getroffen werden kann. Für die Übertragung von Kommanditanteilen in Folge von Schenkungen und Todesfällen fällt eine Bearbeitungsgebühr an, die sich aus dem Preis- und Leistungsverzeichnis ergibt, das unter www.jamestown.de im Internet bereitgestellt und auf Anfrage zur Verfügung gestellt wird. Darüber hinaus entstehen für den Anleger keine weiteren Kosten, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft verbunden sind.

Die laufenden Kosten (Gesamtkostenquote) der Gesellschaft betragen rund 1,85% p.a. des Nettoinventarwerts. Diese Gesamtkostenquote beruht auf einer Schätzung und kann von Jahr zu Jahr schwanken. Die Gesamtkostenquote wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben berechnet und in einer einzigen Zahl, die auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres basiert, im jeweiligen Jahresbericht offengelegt. Sie umfasst sämtliche vom Investmentvermögen im Jahresverlauf getragenen Verwaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Investmentvermögens. Sie umfasst nicht die einmaligen Initialkosten, die anfallenden Transaktionskosten und die erfolgsabhängige Vergütung der KVG.

Ausgabe von Kommanditanteilen

Es ist vorgesehen, 250 Mio. Kommanditanteile („Anteile“) zu einem Kaufpreis von $ 1 pro Anteil zuzüglich Ausgabeaufschlag an Anleger auszugeben. Hierbei ist gemäß Ziffer 3.2.1.2 des Gesellschaftsvertrags festgelegt, dass wenigstens 50 Mio. und höchstens 750 Mio. Kommanditanteile gezeichnet werden dürfen, wobei die genaue Anzahl der verfügbaren Anteile von der Komplementärin auf Weisung der KVG in ihrem freien Ermessen bis spätestens zum 30.06.2021 bestimmt wird.

Das Angebot beginnt einen Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospekts. Die KVG wird die Ausgabe von Anteilen beenden, sobald die Anzahl der zum Verkauf an Anleger bestimmten Anteile zu je $ 1, maximal 750 Mio. Anteile, ausgegeben ist, spätestens jedoch am 30.06.2021. Die Komplementärin hat auf Weisung der KVG nach deren alleinigem Ermessen das Recht, die Ausgabe von Anteilen vorzeitig zu beenden.

Sofern bis zum 30.06.2021 weniger als 50 Mio. Anteile gezeichnet sind, wird die Jamestown, L.P. oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen auf Veranlassung der Komplementärin den Rest der nicht gezeichneten Anteile kaufen und den vollständigen Kaufpreis dieser Anteile bis zum 31.12.2021 entrichten.

Sollte die KVG nicht in der Lage sein, einen Teil der Eigenkapitaleinlagen in geeignete Immobilien zu investieren, kann die KVG die Gesellschaft veranlassen, einen solchen Teil der Eigenkapitaleinlagen an die Anleger anteilig zurückzuzahlen; entsprechend mindert sich die Eigenkapitaleinlage von $ 1 pro Anteil.

Die Jamestown 31 Kommanditist, L.P., ein mit der Jamestown, L.P. verbundenes Unternehmen, hat Anteile mit einer Eigenkapitaleinlage von $ 1.000 geleistet. Darüber hinaus verpflichtet sich die Jamestown 31 Kommanditist, L.P., Kommanditanteile mit einem Nettoinventarwert von bis zu 25% der insgesamt von Anlegern bis zum 30.06.2021 gezeichneten Eigenkapitaleinlagen zu zeichnen. Die KVG hat während der Dauer der Gesellschaft das Recht, wenn sie einen zusätzlichen Investitions- oder Liquiditätsbedarf für die Gesellschaft feststellt, von der Jamestown 31 Kommanditist, L.P. zu einem oder mehreren Zeitpunkten die Einzahlung für Kommanditanteile mit einem Nettoinventarwert von bis zu 25% der insgesamt von Anlegern bis zum 30.06.2021 gezeichneten Eigenkapitaleinlagen zu verlangen. Ob, wann und in welchem Umfang Eigenkapitaleinlagen von der KVG eingefordert werden, ist ungewiss. Die Gesellschaft zahlt für diese Kommanditanteile keine Anfänglichen Kosten. Die Wertermittlung hat zu jedem Zeitpunkt der Einzahlung der Kommanditanteile neu zu erfolgen.

Beitritt des Anlegers

Der Beitritt eines Anlegers wird wirksam mit Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin.

Die Einzahlung der gemäß Beitrittserklärung fälligen, grundsätzlich in US-Dollar zu erbringenden Gesamtzahlung erfolgt auf folgendes Konto:

Jamestown 31 L.P. & Co geschlossene Investment KG, IBAN DE82 3707 0060 0483 0428 00, Deutsche Bank AG Köln, BIC DEUTDEDKXXX. Aus abwicklungstechnischen Gründen sollen von Anlegern keine Vorabeinzahlungen (weder in Euro noch in US-Dollar) erfolgen, sondern Einzahlungen erst nach der Annahme der Beitrittserklärung veranlasst werden. Sofern der Anleger keine Überweisung in US-Dollar, sondern in Euro auf das vorgenannte Konto leistet, wird diese Einzahlung zum Ankauf der gemäß Beitrittserklärung fälligen Gesamtzahlung in US-Dollar umgetauscht. Da der gültige Wechselkurs und somit der tatsächlich benötigte Eurobetrag nicht vorhersehbar ist, wird die sich ergebende Differenz zwischen dem für den US-Dollarankauf benötigten Eurobetrag und der Euroeinzahlung erstattet bzw. nachgefordert.

Der Anleger erwirbt mittelbar eine Beteiligung an Jamestown 31 durch den Abschluss eines Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin, die im eigenen Namen für Rechnung des Anlegers Kommanditanteile an Jamestown 31 erwirbt. Diese Kom-

manditanteile werden im Nominalbetrag von je $ 1 (zuzüglich 5% Ausgabeaufschlag) zur Zeichnung angeboten. Die Anteile an der Fondsgesellschaft werden nicht durch Globalurkunden verbrieft. Es werden keine Anteilsscheine oder Einzelurkunden ausgegeben. Die Anteile lauten nicht auf den Inhaber oder Namen des Anlegers. Die Mindestbeteiligung für die Erstzeichnung ist mit 30.000 Anteilen vorgesehen, somit $ 30.000 zuzüglich Ausgabeaufschlag von 5%. Für Anleger, die schon über eine US-Steuernummer verfügen, beträgt die Mindestbeteiligung $ 20.000 zuzüglich Ausgabeaufschlag von 5%. Höhere Eigenkapitaleinlagen müssen durch 1.000 teilbar sein.

In der Beitrittserklärung kann der Anleger wählen, ob die Gesamtzahlung innerhalb von vier Wochen nach Annahme der Beitrittserklärung eingezahlt oder verteilt geleistet wird. Bei verteilter Einzahlungsweise werden innerhalb von vier Wochen nach Annahme der Beitrittserklärung 30% des Kaufpreises je Anteil plus des gesamten Ausgabeaufschlages und die restlichen 70% des Kaufpreises bis zum 31.12.2021 (bzw. zu einem späteren Zeitpunkt, den die Komplementärin nach ihrem Ermessen bestimmen kann) fällig. Teilbeträge können beliebig vorzeitig eingezahlt werden, und die bei Beitritt fällige Summe kann auf Wunsch mehr als 30% plus Ausgabeaufschlag betragen. Die Ausschüttungsberechnung erfolgt immer ab Wertstellung des US-Dollareinzahlungsbetrags.

Die verteilte Einzahlungsweise eröffnet dem Anleger folgende Möglichkeiten:

- Wer bis 31.12.2021 US-Dollarbeträge erwartet, kann deren weitere Anlage schon einplanen.
- Durch die verteilte Einzahlungsmöglichkeit ist es nicht notwendig, den gesamten benötigten US-Dollarbetrag zu einem Zeitpunkt und zu einem Wechselkurs anzukaufen, sondern der Anleger kann Währungsschwankungen ausnutzen.
- Diese Variante bietet eine große Flexibilität in der Gestaltung der Einzahlungen.

Wird die Gesamtzahlung vom Anleger nicht bis zum Fälligkeitszeitpunkt geleistet, kann die Gesellschaft 30 Tage nach entsprechender Mahnung im Ermessen die Anteile ganz oder teilweise einziehen. Hiernach hat der Anleger hinsichtlich der eingezogenen Anteile keine Rechte mehr gegenüber der Gesellschaft. Einlagenerstattungen an den Anleger und Schadensersatzansprüche der Gesellschaft folgen den gesetzlichen Regelungen.

Rechte und Pflichten der Anteile

Alle von Jamestown 31 ausgegebenen Anteile begründen die nachfolgend aufgeführten Rechte und Pflichten. Der Gesellschaftsvertrag räumt den Anlegern folgende Kontroll- bzw. Einflussrechte ein: Schriftliche Gesellschafterinformationen über die Entwicklung der Immobilieninvestitionen und der Gesellschaft erfolgen bei Bedarf, jedoch mindestens zweimal jährlich. Der Jahresbericht gemäß KAGB einschließlich des geprüften Jahresabschlusses wird gemäß den gesetzlichen Regelungen bis spätestens 30.06. eines jeden Jahres erstellt, an die Anleger versandt und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Der Jahresbericht ist bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft erhältlich und steht darüber hinaus als Download unter www.jamestown.de zur Verfügung. Zusätzlich werden die Anleger bis zum 30.06.2021 fortlaufend im Internet unter www.jamestown.de über den Fortgang der Eigenkapitalplatzierung und der Akquisitionen informiert. Die KVG wird zusätzliche Informationen gemäß § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB gegenüber den Anlegern offen legen. Diese Informationen sind durch den Anleger jährlich auf Anforderung bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Straße 17 in 50968 Köln erhältlich.

Die am Erwerb von Anteilen an Jamestown 31 Interessierten können Informationen gemäß §165 Abs. 2 Nr. 4 KAGB über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Fonds verlangen und in schriftlicher Form bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten.

Die KVG übermittelt im Auftrag der Komplementärin den von unabhängigen Wirtschaftsprüfern geprüften Jahresabschluss nebst Mitteilung und Aufforderung zur Beschlussfassung in Textform an die Gesellschafter und stellt darüber hinaus den Jahresbericht auf ihrer Homepage ein und veröffentlicht diesen im elektronischen Bundesanzeiger. Sie teilt den Anlegern im selben Schreiben mit, dass der Jahresabschluss als festgestellt gilt, wenn nicht Anleger mit einem Anteil von mindestens 10% aller Eigenkapitaleinlagen der Gesellschaft binnen einer von der Komplementärin bestimmten Frist, die mindestens einen Monat beträgt, widersprechen. Erfolgt ein solcher Widerspruch durch die Inhaber von 10% der Kommanditanteile nicht, so gilt der Jahresabschluss mit Ablauf der jeweils konkret gesetzten Frist als festgestellt. Erfolgt ein solcher Widerspruch mit entsprechendem Quorum, so werden die entsprechenden Beschlüsse gemäß Ziffer 11.2 des Gesellschaftsvertrags gefasst.

Die Entlastung der Komplementärin für das abgelaufene Geschäftsjahr erfolgt im gleichen Verfahren wie die Feststellung des Jahresabschlusses. Die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Entlastung der Komplementärin können alternativ im Umlaufverfahren beschlossen werden.

Gesellschafterversammlungen können jederzeit durch die Komplementärin oder auf Antrag von mindestens 5% der Anleger, gerechnet nach Zahl der Anteile, einberufen werden. Sofern die Komplementärin Änderungen des Gesellschaftsvertrags vorschlägt, beispielsweise zur Verlängerung der Laufzeit des Fonds oder zur Erhöhung des Gesellschafterkapitals, wird eine Abstimmung unter den Anlegern durchgeführt, bei der die Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen entscheidet. Ein Anteil entspricht einer Stimme. Die Treuhandkommanditistin unterliegt bei der Durchführung ihrer Aufgaben jederzeit den Weisungen des Treugebers (Anleger). Erteilt der Treugeber keine Weisung, wird sich die Treuhandkommanditistin bezüglich der auf den Treuhandanteil dieses Treugebers entfallenden Stimmrechte bei Beschlussfassungen enthalten. Der Anleger ist von der Treuhandkommanditistin bevollmächtigt, die Stimmrechte gegenüber der Gesellschaft

selbst auszuüben und alle damit im Zusammenhang stehenden weiteren Erklärungen abzugeben und entgegen zu nehmen.

Ausschüttungen

Die Höhe der jährlichen Ausschüttungen richtet sich nach der wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft. Die Ausschüttung der jährlichen Barüberschüsse ist zum 15. Juni für das jeweilige vorangegangene Geschäftsjahr vorgesehen. Der Barüberschuss ist definiert als sämtliche Einnahmen der Gesellschaft für eine bestimmte Periode, einschließlich aller an die Gesellschaft aufgrund ihrer mittelbaren oder unmittelbaren Beteiligung an Beteiligungsgesellschaften ausgeschütteten Beträge (mit Ausnahme der Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung) sowie das gesamte Betriebskapital bzw. alle Barmittelreserven der Gesellschaft abzüglich der Summe aus (i) den Betriebsaufwendungen der Gesellschaft während der betreffenden Periode einschließlich der Gebühr an die Verwahrstelle sowie einschließlich aller im Rahmen der Anlagebedingungen an die Komplementärin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu zahlenden Gebühren, (ii) sämtlichen Beträgen, die während der betreffenden Periode im Rahmen beliebiger Schulden der Gesellschaft zu zahlen sind, (iii) allen Investitionen und sonstigen Aufwendungen der Gesellschaft während der betreffenden Periode, jedoch ohne Berücksichtigung von Wertminderungen oder Abschreibungen auf die Anschaffungskosten oder Vermögenswerte der Gesellschaft und (iv) denjenigen Beträgen, die nach Ansicht der Komplementärin in angemessener Weise als Betriebskapital oder Barmittelreserven der Gesellschaft erforderlich sind.

Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung sind definiert als alle Beträge, die wegen ihrer mittelbaren oder unmittelbaren Beteiligung an einer Beteiligungsgesellschaft von der Gesellschaft vereinnahmt bzw. an sie ausgeschüttet werden und die auf den Verkauf oder die Refinanzierung einer unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungsgesellschaft oder eines über diese gehaltenen Grundstücks zurückgehen, und die Nettoerlöse aus einem Verkauf der gesamten oder im Wesentlichen der gesamten Beteiligungsgesellschaften der Gesellschaft. Die im Rahmen von Verkäufen erzielten Nettoerlöse werden innerhalb eines angemessenen Zeitraums an die Anleger ausgeschüttet, sofern diese nicht entsprechend der Anlagestrategie neu investiert werden.

Für Ausschüttungen sind wahlweise mehrere Möglichkeiten vorgesehen: Die Überweisung auf ein US-Dollarkonto in Deutschland; hierbei fallen in der Regel jeweils Gebühren für den Anleger an. Möglich ist daneben auch die Überweisung auf ein US-Dollarkonto in den USA. Schließlich kann der Anleger auch die Überweisung auf ein Eurokonto wählen; hier wird der Ausschüttungsbetrag fünf Bankarbeitstage vor dem Auszahlungstermin zu dem dann gültigen Tageskurs getauscht. Diese Überweisung erfolgt kosten- und gebührenfrei auf das Eurokonto des Anlegers. Für jede anstehende Ausschüttung kann der Anleger die Zahlungsvariante erneut festlegen. Eine solche Änderung ist der Gesellschaft bis 45 Tage vor dem Auszahlungstermin schriftlich oder in Textform mitzuteilen. Zahlungen sind nur auf persönliche Konten des Anlegers (wirtschaftlich Berechtigten) möglich, nicht jedoch auf Investmentfondskonten oder Sparkonten.

Übertragung von Anteilen

Ein Ausscheiden des Anlegers durch ordentliche Kündigung ist nicht vorgesehen; gesetzliche Ausscheidensgründe bleiben unberührt. Übertragungen von Anteilen durch den Anleger an Dritte bedürfen der Zustimmung der Komplementärin, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf, und sind in Ziffer 13. des Gesellschaftsvertrags geregelt. Die Übertragung erfolgt im Wege der Abtretung von Anteilen, hierbei tritt der Rechtsnachfolger in alle Rechte und Pflichten des übertragenen Anteils ein.

Einer entgeltlichen Übertragung eines Anteils kann widersprochen werden, wenn der Erwerber eine US-Person ist. Nach den US-Steuervorschriften sind bei Verkäufen Einkommensteuervorauszahlungen in Höhe von in der Regel 15% des Verkaufserlöses sowie ggf. Bundesstaatensteuern an die US-Steuerbehörden abzuführen.

Vermögensbewertung

Die Bewertung des Fonds bzw. der Vermögensgegenstände erfolgt gemäß den gesetzlichen Regelungen des KAGB. Eine interne Bewertungsrichtlinie der KVG legt geeignete und kohärente Verfahren für die ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände des Fonds fest.

Zur Errechnung des Werts des Fonds ermittelt die KVG unter Kontrolle der Verwahrstelle mindestens einmal jährlich den Wert der zum Fonds gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten des Fonds (Nettoinventarwert). Die Division des Nettoinventarwerts durch die Zahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Nettoinventarwert pro Anteil. Der Wirtschaftsprüfer prüft im Rahmen der Jahresabschlussprüfung der Gesellschaft die Bewertungsverfahren und die Bewertung. Der jeweils aktuell festgestellte Nettoinventarwert pro Anteil wird den Anlegern und den an Jamestown 31 Interessierten zur Verfügung gestellt sowie unter www.jamestown.de veröffentlicht.

Aus allen Eigenkapitaleinlagen werden Initialkosten in Höhe von 5,4% der Eigenkapitaleinlagen gezahlt, die nicht als Vermögensgegenstand im Nettoinventarwert berücksichtigt werden. Für jeden Vermögensgegenstand wird ein geeignetes, am jeweiligen Markt anerkanntes Wertermittlungsverfahren zugrunde gelegt.

Der Verkehrswert einer Immobilie wird bestimmt durch den Preis, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilien ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im Regelfall wird für Immobilien in den USA der Verkehrswert anhand eines bestimmten Ertragswertverfahrens, des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens, ermittelt. Hierbei werden künftig erwartete Bewirtschaftungsüberschüsse der Immobilie über mehrere festgelegte Perioden (z.B. zehn Jahresperioden) auf

den Bewertungsstichtag mit markt- und objektspezifischen Diskontierungszinssätzen abgezinst. Der Restwert der Immobilie am Ende der festgelegten Perioden wird prognostiziert und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Bewirtschaftungsüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den Kapitalwert der Immobilie, aus dem der Verkehrswert abgeleitet wird. Weitere standardisierte Bewertungsmethoden sind die Vergleichswertmethode (sales comparison method), bei welcher Daten aus Verkäufen von anderen vergleichbaren Immobilien zur Bewertung herangezogen werden, sowie die Sachwertmethode (replacement cost method), bei der die Kosten angesetzt werden, die erforderlich wären, um die Immobilien wieder herzustellen. Die beiden letztgenannten Methoden werden vorwiegend ergänzend zur Plausibilisierung der Ergebnisse des Ertragswertverfahrens herangezogen oder dann, wenn keine hinreichende Datengrundlage besteht, beispielsweise weil keine Informationen über vergleichbare Mietverträge oder Transaktionen verfügbar sind.

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.

Interessenkonflikte

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

Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die KVG organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen. Hierzu zählt die Trennung von Verantwortlichkeiten, die Einrichtung unabhängiger Kontrollinstanzen (Risikomanagement, Compliance, Interne Revision, Aufsichtsrat). Darüber hinaus gelten schriftlich festgelegte Verhaltensvorschriften, die insbesondere die erfolgsbezogene Vergütung, die Annahme und Gewährung von Zuwendungen und Geschenken sowie den Handel von Anteilen durch Mitarbeiter regeln. Alle diese organisatorischen Maßnahmen und Verhaltensvorschriften dienen der Wahrung der Anlegerinteressen und sollen dem Entstehen bzw. den negativen Folgen von Interessenkonflikten entgegen wirken.

Liquiditätsmanagement des Fonds

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt über ein Liquiditätsmanagementsystem im Sinne des § 30 KAGB.
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 Vermögensgegenstände mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt.

Steuerliche Grundlagen

Vorbemerkungen

Die steuerlichen Angaben in diesem Prospekt sind nach bestem Wissen zusammengestellt worden. Die endgültige Feststellung der Besteuerungsgrundlagen erfolgt im Rahmen der Veranlagung durch die Finanzverwaltungen in den USA und in Deutschland. Für Abweichungen im Rahmen der Veranlagung, einer Betriebsprüfung oder im Rahmen eines finanzgerichtlichen Verfahrens sowie für künftige Änderungen von Gesetzen und Doppelbesteuerungsabkommen kann keine Gewähr oder Haftung übernommen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Anleger natürliche Personen und in Deutschland nachweislich unbeschränkt steuerpflichtig sind, weder eine US-Staatsbürgerschaft noch eine so genannte „Green-Card" haben und auch nicht für US-Steuerzwecke als in den USA ansässig gelten. Ferner wird unterstellt, dass die Anleger die Beteiligung an der Gesellschaft im Privatvermögen halten.

Die folgenden Erläuterungen stellen die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Kapitalanlage dar. Da es dabei nicht möglich ist, die persönlichen Verhältnisse eines Anlegers zu berücksichtigen, wird empfohlen, vor Beitritt die steuerlichen Konsequenzen einer Beteiligung mit dem persönlichen Steuerberater zu erörtern.

Sofern die Gesellschaft nach den US-Vorschriften Einkommensteuervorauszahlungen im Namen der Anleger an US-Finanzbehörden abführt, erfolgen solche oder vergleichbare Steuerzahlungen auf Rechnung des Anlegers und werden als Ausschüttungen an den Anleger gemäß Gesellschaftsvertrag berücksichtigt oder sind von ihm zu erstatten. Jamestown 31 übernimmt also wirtschaftlich nicht die Zahlung der Steuern für den Anleger.

Einkommensteuer

Besteuerungsrecht
Bei Jamestown 31 handelt es sich um eine deutsche Personengesellschaft in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft. Bei der Holdinggesellschaft und den Beteiligungsgesellschaften von Jamestown 31 handelt es sich um US-amerikanische Personengesellschaften. Im deutschen wie im US-amerikanischen Bundessteuerrecht werden die Erträge einer Personengesellschaft nicht bei der Gesellschaft, sondern als anteilige Einkünfte der einzelnen Gesellschafter der Einkommensteuer unterworfen. Daher wird jeder Anleger mit dem auf ihn entfallenden Anteil der Einkünfte am Ergebnis von Jamestown 31 bzw. hierdurch mittelbar am Ergebnis der Beteiligungsgesellschaften, unabhängig von einer Ausschüttung der Erträge, zur Besteuerung in den USA und in Deutschland herangezogen. Dies gilt auch, soweit die Beteiligung an Jamestown 31 über die Treuhandkommanditistin gehalten wird. Diese steuerliche Transparenz der Personengesellschaft bzw. der Treuhand greift auch für die Anwendung des Doppelbesteuerungsabkommens („DBA") zwischen Deutschland und den USA.

Das Besteuerungsrecht für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen wird gemäß dem DBA vom 29. August 1989, geändert durch das am 01. Juni 2006 unterzeichnete Protokoll, das am 28. Dezember 2007 in Kraft getreten ist, dem Belegenheitsstaat der Grundstücke, hier den USA, zugewiesen. Dies gilt nach Art. 6 Abs. 3 DBA sowohl für die Einkünfte aus der Vermietung von Gebäuden als auch nach Art. 13 Abs. 1 DBA für Gewinne aus der Veräußerung von US-Grundvermögen. Deutschland stellt die Einkünfte aus in den USA belegenem unbeweglichen Vermögen nach Art. 23 Abs. 3 lit a) DBA von der Besteuerung frei. Ebenso verfährt Deutschland mit den Einkünften aus dem Verkauf der Grundstücke. Deutschland behält sich jedoch vor, diese Einkünfte im Rahmen der Errechnung des anwendbaren Steuersatzes heranzuziehen (Progressionsvorbehalt).

Soweit die Gesellschaft, die Holdinggesellschaft oder ihre Beteiligungsgesellschaften Zinseinkünfte erzielen, welche nicht der Tätigkeit einer US-Betriebsstätte zuzuordnen sind, z.B. aus der Zwischenanlage von Eigenkapitaleinlagen vor der Investition in US-Immobilien, liegt gemäß Art. 11 Abs. 1 DBA das Besteuerungsrecht grundsätzlich beim Wohnsitzstaat des Gesellschafters. Solche Einkünfte werden in Deutschland als gewerbliche Einkünfte erfasst und auf Ebene des Anlegers mit dessen individuellem Steuersatz (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) belegt.

Damit sich die Anleger auf die Regelungen im DBA berufen können, muss die DBA-Berechtigung der Anleger bzw. des Fonds Jamestown 31 durch entsprechende US-Formulare nachgewiesen werden.

Besteuerung in den USA

Besteuerung laufender Einkünfte auf US-Bundesebene
Das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft in den USA wird nach US-steuerlichen Vorschriften ermittelt und ergibt sich auf Antrag grundsätzlich aus deren laufenden Erträgen abzüglich der Betriebsausgaben. Die Abschreibung von gewerblich genutzten Gebäuden erfolgt in der Regel über 39 Jahre. Mietwohnimmobilien werden in der Regel über 27,5 Jahre abgeschrieben. Grundstücke werden nicht abgeschrieben. Der Abzug von Fremdfinanzierungszinsen als Betriebsausgabe ist bis zu einer Zinsschranke von 30% bezogen auf das EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibung) bis einschließlich 2021 und hiernach 30% bezogen auf das EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern) möglich. Grundbesitz haltende Gesellschaften haben die Option, von der Zinsschranke ausgenommen zu werden, müssen dann aber auf eine alternative Abschreibungstabelle wechseln. Die Abschreibungsdauer von gewerblich genutzten Gebäuden beträgt hierunter 40 Jahre und von Mietwohnimmobilien 30 Jahre. Die Gesellschaft wird in Abhängigkeit vom Verlauf der Ergebnisse über die Nutzung dieser Option entscheiden. Das US-Steuerrecht erlaubt zudem, sowohl bei erworbenen als auch selbst erstellten Immobilien diverse Ausbauten und Gebäudeausstattungen separat zu erfassen und diese über kürzere Laufzeiten abzuschreiben. Die Gesellschaft wird in Abhängigkeit vom Verlauf der Ergebnisse über die Nutzung dieser Option entscheiden. Die Aufwendungen für die Beschaffung der Fremdfinanzierung sind zu aktivieren und über die Laufzeit der Finanzierung abzuschreiben. Kosten der Eigenkapitalbeschaffung der Gesellschaft sind steuerlich nicht abzugsfähig, werden aber bei der Ermittlung eines steuerpflichtigen Gewinns

aus der Liquidation der Gesellschaft bzw. der Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft gewinnmindernd berücksichtigt. Vergütungen an nahestehende Personen sind nur abzugsfähig, soweit die Vergütungen dem Fremdvergleichsgrundsatz (arm's lenght principle) entsprechen und dies entsprechend dokumentiert ist.

Das jährlich ermittelte steuerliche Ergebnis der Gesellschaft wird gemäß den Regelungen im Gesellschaftsvertrag und in Einklang mit US-Steuervorschriften auf die Gesellschafter verteilt. In der Regel bedeutet dies, dass das steuerliche Ergebnis unter den Anlegern in gleicher Weise wie das eingezahlte Eigenkapital und somit wie die Ausschüttungsansprüche aufgeteilt wird. Aufwendungen für die individuelle Fremdfinanzierung eines Anteils sowie weitere Sonderbetriebsausgaben sind für nicht in den USA ansässige, d.h. nicht dort unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, im Rahmen der US-Besteuerung nicht abzugsfähig.

US-Bundeseinkommensteuersätze für laufende Einkünfte
Die Besteuerung der Einkünfte in den USA wurde zuletzt durch den Tax Cuts and Jobs Act mit Wirkung ab dem Steuerjahr 2018 reformiert. Die wichtigsten in diesem Zusammenhang geänderten Vorschriften zur Besteuerung von Privatpersonen sind mit diesem Steuergesetz bis auf das Ende des Jahres 2025 begrenzt. Hiernach gelten, soweit keine verlängernde oder ändernde Gesetzgebung erfolgt, wieder die zuletzt in 2017 gültigen Bestimmungen, welche somit insbesondere zum Ende der Investition Relevanz erlangen können. Bei der nachfolgenden Darstellung der US-Besteuerung wird daher zusätzlich auf die wichtigsten Bestimmungen der Gesetzeslage aus 2017 eingegangen.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Steuersätze für das Jahr 2019. Bei Ehegatten, die sich beide an Jamestown 31 beteiligen, gelten für jeden separat die Stufen gemäß Tabelle. Die Einkommensgrenzen jeder Stufe werden jährlich gemäß Inflationsindex angepasst. Bei der Berechnung der US-Bundeseinkommensteuer wird Nicht-US-Personen, zu denen der eingangs definierte in Deutschland ansässige Anleger zählt, weder ein Standardabzugsbetrag noch ein persönlicher Freibetrag gewährt. Von den anteiligen Vermietungseinkünften, die ein Anleger aus einer qualifizierenden Personengesellschaft erzielt, kann grundsätzlich ein 20-prozentiger Abzug vorgenommen werden, was die der US-Bundeseinkommensteuer unterliegenden Einkünfte entsprechend mindert. Nach der hier vertretenen Auffassung wird auch Jamestown 31 diese Qualifikation erfüllen. Sofern das auf Anlegerebene zu versteuernde US-Einkommen mehr als $ 160.725 sowohl für Ledige als auch Verheiratete mit Einzelveranlagung beträgt, ist der 20-prozentige Abzug betragsmäßig auf circa 2,5% des Buchwerts der anteiligen Immobilien begrenzt. Bei einer mehrstöckigen Beteiligungsstruktur wird der Abzug nur einmal vorgenommen.

US-Bundeseinkommensteuersätze für das Jahr 2019 für „ordinary income" bzw. laufende Einkünfte

Zu versteuerndes Einkommen in US-Dollar

Ledige	Verheiratete	Steuersatz
bis $ 9.700	bis $ 9.700	10%
bis $ 39.475	bis $ 39.475	12%
bis $ 84.200	bis $ 84.200	22%
bis $ 160.725	bis $ 160.725	24%
bis $ 204.100	bis $ 204.100	32%
bis $ 510.300	bis $ 306.175	35%
über $ 510.300	über $ 306.175	37%

Die Steuersätze finden jeweils auf den die Vorstufe übersteigenden Einkommensanteil Anwendung.

Bis 2017 und ggf. wieder ab 2026 wurde in Deutschland ansässigen Anlegern ein persönlicher Freibetrag von zuletzt $ 4.050 gewährt. Die Bundeseinkommensteuersätze lagen zwischen 10% und 39,6%, die Möglichkeit zum 20-prozentigen Abzug vom Gewinnanteil bestand nicht.

Soweit ein Anleger andere in den USA steuerpflichtige Einkünfte erzielt, sind diese bei der Besteuerung und der Ermittlung der Steuersätze grundsätzlich mit zu berücksichtigen.

Alternative Minimum Tax
Bei der US-Steuererklärung sind die Vorschriften zur Alternative Minimum Tax („AMT", Section 55 ff. Internal Revenue Code) für die Ermittlung des steuerpflichtigen Einkommens zu berücksichtigen. Durch die AMT soll eine Mindestbesteuerung für höhere Einkommen sichergestellt werden. Für die Berechnung der AMT wird eine um bestimmte Abschreibungsmöglichkeiten und Vergünstigungen bereinigte alternative Bemessungsgrundlage, das so genannte „alternative Mindesteinkommen", ermittelt. Beispielsweise sind hierfür auf Bundesstaatenebene gezahlte Steuern nicht abzugsfähig. Letztlich ist der höhere Betrag aus der nach den allgemeinen Grundsätzen bzw. den AMT-Vorschriften ermittelten US-Bundessteuer zu entrichten. Merkliche Relevanz erreichen die Vorschriften für AMT-Einkommen erst nach Überschreitung der AMT-Freibeträge, die $ 55.850 für verheiratete Anleger und $ 71.700 für ledige Anleger betragen (Werte für 2019, Freibeträge für nachfolgende Jahre mit inflationsindexierter Erhöhung).

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen auf US-Bundesebene
Das Besteuerungsrecht für Veräußerungsgewinne aus US-Grundvermögen bzw. aus dem Verkauf von Jamestown 31 Gesellschaftsanteilen liegt ebenfalls bei den USA. In den USA ist der Gewinn aus der Veräußerung einer Immobilie oder eines Anteils an einer Beteiligungsgesellschaft oder Holdinggesellschaft grundsätzlich steuerpflichtig. Sinngemäß gelten die vorgenannten Ausführungen auch für einen Verkauf des Jamestown 31 Anteils durch den Anleger. Bei einer Haltedauer der Immobilie von mehr als einem Jahr wird der Gewinn grundsätzlich als langfristiger Veräußerungsgewinn behandelt. Zur Ermittlung der auf den Veräußerungsgewinn dann zu entrichtenden Steuer wird der Veräußerungsgewinn in verschiedene Teilbeträge aufgeteilt, die unterschiedlichen Steuersätzen unterliegen. Bis zum Betrag der

bis zum Verkaufszeitpunkt in Anspruch genommenen Gebäudeabschreibungen werden Gewinne bei Verkauf mit einem Steuersatz von 25% belastet. Darüber hinausgehende steuerliche Veräußerungsgewinne werden in Abhängigkeit von den gesamten US-Einkünften des Steuerpflichtigen im jeweiligen Jahr mit Steuersätzen von 0%, 15% oder 20% belegt. Unterschreitet das laufende Einkommen des Steuerpflichtigen im Jahr der Veräußerung die Obergrenze für das laufende Einkommen von $ 39.375, wird der Veräußerungsgewinn bis zur Höhe dieser Differenz mit dem reduzierten Satz von 0% belegt, darüber hinaus kommt der Steuersatz von 15% zur Anwendung. 20% werden erhoben, wenn die Gesamteinkünfte die Grenze von $ 434.550 bei Ledigen und $ 244.425 bei Verheirateten überschreiten (alle Grenzwerte für das Jahr 2019).

Auch beim Verkauf wird die Steuerlast zusätzlich unter Berücksichtigung der vorangehend beschriebenen AMT-Methode berechnet. Dabei kommen jedoch die gleichen Steuersätze zur Anwendung. Für Veräußerungsgewinne kann auch bei der AMT-Methode der vorgenannte persönliche AMT-Freibetrag nicht in Anspruch genommen werden.

Besteuerung auf US-Bundesstaatenebene
Die meisten Bundesstaaten in den USA erheben für die in ihrem Bundesstaat erzielten Einkommen ebenfalls Einkommensteuern. Persönliche Freibeträge und deren mögliche Inanspruchnahme sind in den einzelnen Bundesstaaten sehr unterschiedlich. Dies gilt auch für die Steuersätze. Die Höhe anfallender Bundesstaatensteuern hängt somit von der Auswahl der Investitionsstandorte, der Höhe der dort getätigten Investitionen und erzielten Einkünfte und Veräußerungsgewinne im Rahmen des Fonds und den in den einzelnen Bundesstaaten geltenden Regelungen ab. Sofern in einzelnen US-Bundesstaaten die Abgabe einer Sammel-Einkommensteuererklärung durch die Gesellschaft möglich ist, wird die Gesellschaft – soweit dies zweckmäßig ist – dieses Verfahren wählen. Dies gilt insbesondere für Bundesstaaten, in denen die Gesellschaft verhältnismäßig geringe Einkünfte erzielt oder ein einheitlicher Steuersatz für die Anleger gilt. Nachfolgend werden die steuerlichen Verhältnisse in einigen Bundesstaaten für angestrebte Immobilieninvestitionen des Fonds dargestellt.

Im Bundesstaat New York wird zur Steuerberechnung das gesamte US-Einkommen herangezogen und mit Steuersätzen von 4% (für Einkommen bis $ 8.500) bis maximal 8,82% (auf den über $ 1.077.550 hinausgehenden Teil) belegt. Die in New York anfallende Steuerlast entspricht dabei dem Verhältnis des New York-Einkommens zum gesamten US-Einkommen, angewandt auf den so gerechneten Betrag. Auf das gesamte US-Einkommen ist in New York vorab ein Freibetrag von $ 8.000 abzugsfähig, so dass Anleger mit weniger als $ 8.000 US-Einkommen generell keine Bundesstaatensteuern in New York bezahlen.

Die Besteuerung von in Kalifornien erzieltem Einkommen erfolgt mit gestaffelten Steuersätzen von 1% bis 13,3%, bei deren individuell anzuwendender Berechnung das gesamte Welteinkommen des Anlegers anzusetzen ist. Da die Einkommensgrenzen der anzuwendenden Steuersätze schnell ansteigen, steht der Aufwand der Abgabe einer jährlichen individuellen Einkommensteuererklärung in Kalifornien, die notwendig ist, um niedrigere Eingangssteuersätze nutzen zu können, je nach Umfang der konkreten Erklärungsanforderungen in keinem vernünftigen Verhältnis zur möglichen Reduktion der dortigen Bundesstaatensteuer. Jamestown 31 wird daher im Falle von Investitionen in Kalifornien gegebenenfalls dafür optieren, eine vereinfachte Sammeleinkommensteuererklärung für die Anleger in Kalifornien abzugeben mit der Folge, dass der dortige Höchststeuersatz von derzeit 13,3% zur Anwendung kommt.

Im Bundesstaat Massachusetts erfordert die Inanspruchnahme von Freibeträgen, wie in Kalifornien, die Erklärung des weltweiten Einkommens. Im Falle einer Investition in diesem Bundesstaat käme daher ebenfalls eine vereinfachte Sammeleinkommensteuererklärung mit einem einheitlichen Steuersatz von derzeit 5,1% (2019) zur Anwendung.

Washington, D.C. erhebt die so genannte Unincorporated Business Franchise Tax („UBFT“ – eine Art Gewerbesteuer), gemäß der Erträge auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften (nicht auf Ebene der Anleger) mit einem festen Steuersatz von 8,25% belegt werden. Bei Immobilienverkäufen werden bis zu 20% der zuvor vorgenommenen Gebäudeabschreibungen der UBFT-Besteuerung unterworfen. Alle darüber hinausgehenden Gewinne sind steuerfrei. Nicht gebietsansässige Personen werden mit ihren in Washington, D.C. erzielten Einkünften keiner weiteren Staatensteuer unterworfen. Die in einem Jahr gezahlte UBFT wird den Anlegern im gleichen Verhältnis wie die Ausschüttungen zugerechnet und bei der Ausschüttung für das betreffende Jahr in Abzug gebracht.

Von den Anlegern gezahlte Bundesstaatensteuern können auf Ebene der US-Bundessteuererklärung von den dort erklärten Einkünften bis zu einer Höhe von maximal $ 10.000 in Abzug gebracht werden.

US-Einkommensteuervorauszahlungen
Nach US-Vorschriften hat der Fonds für die einzelnen Gesellschafter von dem steuerlichen Ertrag aus laufender Geschäftstätigkeit und Verkaufsgewinn eine Bundeseinkommensteuervorauszahlung zum für die jeweilige Einkunftsart dann geltenden Höchststeuersatz an das US-Finanzamt abzuführen. Im Falle des Verkaufs von Jamestown 31 Gesellschaftsanteilen ist der Käufer zur Abführung von 15% des Kaufpreises der Gesellschaftsanteile im Namen des Verkäufers an das US-Finanzamt verpflichtet (Section 1445(a) Internal Revenue Code). Soweit US-Bundesstaaten vorsehen, dass für die einzelnen Gesellschafter Einkommensteuervorauszahlungen abzuführen sind, finden diese Zahlungen zusätzlich zu den Vorauszahlungen auf Bundesebene statt. Die Einkommensteuervorauszahlungen auf Bundes- und Bundesstaatenebene sind ungeachtet der geltenden Freibeträge für die einzelnen Gesellschafter vom Fonds zu zahlen und werden bei der Ausschüttung für das betreffende Jahr in Abzug gebracht. Nach Abgabe der persönlichen US-Einkommensteuererklärungen erstatten die US-Finanzbehörden die Beträge, welche die tatsächliche Steuerlast übersteigen. Steuererstattungen der US-Finanzämter werden für Fondsanleger ausschließlich per US-Dollar Scheck geleistet.

US-Steuererklärungen
Die Gesellschaft wird veranlassen, dass die notwendigen US-Steuererklärungen für Jamestown 31 in Übereinstimmung mit den US-Steuergesetzen angefertigt werden. Die Komplementärin wird dem Anleger alle für die Abgabe der persönlichen US-Steuererklärungen hinsichtlich der Jamestown 31 Beteiligung notwendigen Informationen rechtzeitig zur Verfügung stellen. Jeder Anleger hat jährlich eine US-Einkommensteuererklärung (und ggf. Bundesstaatensteuererklärungen) abzugeben, die auf Wunsch die Jamestown Tochtergesellschaft JT Tax Services, L.P. erstellt und einreicht.

Da in Deutschland ansässige Anleger in den USA als Ausländer grundsätzlich getrennt veranlagt werden, müssen für Eheleute, die beide beteiligt sind, zwei Steuererklärungen abgegeben werden. Anlegern, deren einzige US-Einkunftsquelle die Jamestown 31 Beteiligung ist, stellt JT Tax Services, L.P. die Bearbeitungsgebühr mit derzeit € 150 p.a. in Rechnung. Sofern der Anleger schon in Vorgängerfonds (außer Jamestown Timber Fonds) beteiligt ist und seine US-Steuererklärung von der JT Tax Services, L.P. erstellt wird, entstehen durch die Jamestown 31 Beteiligung keine zusätzlichen Bearbeitungsgebühren. Jeder Anleger, der noch keine US-Steuernummer („ITIN") hat, ist verpflichtet, eine US-Steuernummer bei der US-Finanzverwaltung zu beantragen (siehe entsprechende Fragen in den Beitrittsdokumenten). Dabei ist es zum Identifikationsnachweis erforderlich, Kopien der geforderten Identifikationsdokumente, insbesondere des Reisepasses, einzureichen, welche von der ausstellenden Behörde beglaubigt wurden.

Besteuerung in Deutschland

Investmentsteuergesetz
Seit 01.01.2018 gilt ein neues Investmentsteuergesetz. Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG ist dieses auf Jamestown 31 aufgrund der Rechtsform als Personengesellschaft nicht anzuwenden. Die Einkünfte sind daher von den Anlegern nach den allgemeinen steuerrechtlichen Vorschriften zu versteuern.

Einkunftsart
Komplementärin von Jamestown 31 ist Jamestown 31 Investment Services, L.P., deren einziger persönlich haftender Gesellschafter Jamestown Properties Corp. ist. Da bei der Jamestown 31 Investment Services, L.P. somit ausschließlich eine Kapitalgesellschaft unbeschränkt haftet und nur diese oder Personen, die nicht Gesellschafter sind (die KVG), zur Geschäftsführung befugt sind, erfüllt Jamestown 31 insoweit die Voraussetzungen einer gewerblich geprägten Personengesellschaft nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 Einkommensteuergesetz („EStG"). Entsprechend werden die Beteiligungsgesellschaften der Jamestown 31 als gewerblich geprägte Personengesellschaft gegründet. Demzufolge sind die Einkünfte von Jamestown 31 gemäß § 15 Abs. 1 bzw. 3 Nr. 2 EStG als gewerbliche Einkünfte zu qualifizieren. Dies gilt auch für die Einkünfte, die Jamestown 31 über ihre Beteiligungsgesellschaften erzielt. Die Einordnung der Einkünfte nach dem deutsch-amerikanischen DBA ist unabhängig von der Einordnung der Einkünfte nach dem Einkommensteuergesetz. Insbesondere entsteht durch die gewerbliche Prägung kein Unternehmen im Sinne des DBA.

Einkünfteermittlung
Die Einkünfte von Jamestown 31 werden im Wege des Betriebsvermögensvergleichs nach deutschen steuerlichen Vorschriften auf Euro-Basis ermittelt und festgestellt. Hierfür werden die Einkünfte der Beteiligungsgesellschaften und der Holdinggesellschaft nach entsprechenden Vorschriften ermittelt und Jamestown 31 anteilig zugerechnet. Bezüglich des Betriebsausgabenabzugs sind neben der Zuordnung zu den steuerfreien Einkünften u.a. auch die deutschen Vorschriften zur Zinsschranke, zur Abschreibung und zur steuerlichen Abzugsfähigkeit von Fondsnebenkosten zu beachten. Die Einkünfteermittlung erfolgt unabhängig von Auszahlungen von Jamestown 31 an die Anleger bzw. von Auszahlungen der Beteiligungsgesellschaften oder der Holdinggesellschaft an Jamestown 31. Die steuerliche Gewinnverteilung auf die Anleger erfolgt analog den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und des Handelsrechts.

Da der Jahresabschluss von Jamestown 31 nach investmentrechtlicher Rechnungslegung (KARBV) aufgestellt wird, wird die steuerliche von der investmentrechtlichen Gewinnermittlung abweichen. Dies betrifft z.B. die Bewertung der Immobilien bzw. Beteiligungsgesellschaften und die Behandlung der Initialkosten.

Vermeidung der Doppelbesteuerung
Erträge aus der Vermietung der Gebäude (Art. 6 Abs. 3 DBA) sind ebenso wie Gewinne aus der Veräußerung (Art. 13 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 lit. a DBA) als Einkünfte bzw. als Veräußerungsgewinne aus unbeweglichem Vermögen zu behandeln. Nach Art. 6 Abs. 1 DBA i.V.m. Art. 23 Abs. 3 lit. a DBA stellt Deutschland die Einkünfte aus in den USA belegenem unbeweglichem Vermögen von der Besteuerung frei. Ebenso verfährt Deutschland gemäß Art. 13 Abs. 1, 2 lit. a) i.V.m. Art. 23 Abs. 3 lit. a) DBA mit den Einkünften aus dem Verkauf der Grundstücke. Der Verkauf einer Beteiligungsgesellschaft wird steuerlich einem Verkauf des Grundstücks und der sonstigen Wirtschaftsgüter gleichgestellt. Im Falle der Veräußerung des Anteils am Fonds Jamestown 31 durch den Anleger stehen nach Art. 13 Abs. 1 DBA ebenfalls den USA das Besteuerungsrecht eines etwaigen Veräußerungsgewinns zu. Wie bei der Veräußerung von Grundstücken durch den Fonds erfolgt hier die Freistellung gemäß Art. 23 Abs. 3 lit. a) DBA. Weitere Voraussetzung der Freistellung der Einkünfte (in Deutschland) ist, dass die Einkünfte nach US-Recht und Anwendung des DBA in den USA besteuert werden können (Art. 23 Abs. 4 DBA). Auch diese Voraussetzung ist erfüllt. Gleiches gilt für Einkünfte einer gewerblichen Betriebsstätte nach Art. 7 DBA. Betriebsausgaben sowie Sonderbetriebsausgaben im Zusammenhang mit freigestellten Einkünften mindern die freigestellten Einkünfte.

Ausführungen zum Besteuerungsrecht für Zinseinkünfte finden sich nachfolgend im Absatz „Zinseinkünfte".

Progressionsvorbehalt
Deutschland behält sich vor, die von der Einkommensteuer freigestellten Einkünfte im Rahmen der Errechnung des anwendbaren Steuersatzes heranzuziehen (Progressionsvorbehalt). Dies bedeutet, dass zur Ermittlung des Durchschnittssteuersatzes eines Anlegers das ausländische Einkommen zu dem inländischen Einkommen addiert wird. Der Steuersatz, der für

das so ermittelte Einkommen fällig würde, wird dann auf das deutsche steuerpflichtige Einkommen – also ohne das Jamestown 31 Ergebnis – angewendet. Der Progressionsvorbehalt wirkt sich in der Regel durch einen höheren Steuersatz auf das sonstige in Deutschland steuerpflichtige Einkommen des Anlegers aus.

Etwaige Verluste aus in den USA betriebener Vermietung der Gebäude einschließlich der Veräußerung von Grundstücken sowie auch aus der Veräußerung des Fondsanteils durch den Anleger können weder mit anderen in Deutschland steuerbaren Einkünften ausgeglichen, noch bei der Berechnung des anwendbaren Steuersatzes berücksichtigt werden; sie sind jedoch im Rahmen des Progressionsvorbehalts mit positiven Einkünften der jeweils selben Art aus den USA verrechenbar (§ 2a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6a EStG). Die gewerbliche Prägung des Fonds ist dabei für die Feststellung der Art der Verluste im Rahmen des § 2a EStG unerheblich. Bei Jamestown 31 handelt es sich um kein Steuerstundungsmodell im Sinne von § 15b EStG.

Die Auswirkung des Progressionsvorbehalts ist in jedem Jahr unterschiedlich und hängt einerseits von dem in diesem Jahr zu berücksichtigenden Jamestown 31 Ergebnis und andererseits von dem individuellen Steuersatz des Anlegers ab. In der Regel sind die Auswirkungen des Progressionsvorbehalts umso niedriger, je näher der Durchschnittssteuersatz des Anlegers beim Höchststeuersatz (derzeit 45% zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) liegt. Für Zwecke des Progressionsvorbehalts ist das Ergebnis der Gesellschaft nach deutschen steuerrechtlichen Vorschriften zu ermitteln. Dies bedeutet u.a. die Umrechnung der Ergebnisse in Euro. Daneben kommen beispielsweise bei der steuerlichen Gewinnermittlung abweichende Abschreibungsregeln für Gebäude und Ausstattung und gegebenenfalls andere Vorschriften zur Abziehbarkeit von Zinsaufwendungen (Zinsschranke) zur Anwendung. Soweit sich durch die Umrechnung in Euro ein Währungsergebnis ergibt, unterliegt dies in Deutschland entsprechend der Besteuerung wie die sonstigen Einkünfte, die sich aus dem jeweiligen Wirtschaftsgut ergeben. So werden Währungsgewinne im Zusammenhang mit den Vermietungseinkünften in Deutschland unter Progressionsvorbehalt freigestellt.

Veräußerungsgewinne unter Progressionsvorbehalt
Die Veräußerung der Grundstücke führt aus deutscher Sicht grundsätzlich zu sonstigen Einkünften, im vorliegenden Fall wegen der „gewerblichen Prägung" der Gesellschaft bei den Anlegern aber zu Einkünften aus Gewerbebetrieb.

Veräußert die Gesellschaft im zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit ihrer Liquidation ihre Investitionen als Ganzes mit einem Gewinn oder eine Beteiligungsgesellschaft im zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit ihrer Liquidation das gehaltene Investitionsobjekt als Ganzes mit einem Gewinn, gilt dies bei Nichtvorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels grundsätzlich (mit Ausnahme der unten erwähnten Rechtsprechung) als Betriebs- bzw. Teilbetriebsaufgabe. Die dann vorliegenden außerordentlichen Einkünfte sind bei der Ermittlung des dem Progressionsvorbehalt unterliegenden Einkommens nur zu einem Fünftel anzusetzen (§ 16 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 i.V.m. § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG; § 32b Abs. 1 S. 1 Nr. 3, Abs. 2 S. 1 Nr. 2 EStG). Auch wenn ein Anleger seine gesamte Beteiligung an Jamestown 31 mit Gewinn veräußert, wird für Zwecke des Progressionsvorbehalts gemäß § 32b EStG sein Gewinn grundsätzlich nur zu einem Fünftel angesetzt. Dies gilt nach § 16 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 EStG auch für den Fall, dass die Gesellschaft bzw. die Holdinggesellschaft ihren Anteil an einer gewerblich geprägten Beteiligungsgesellschaft veräußert. In der jüngeren Rechtsprechung ist die Zuordnung zum tarifbegünstigten Gewinn jedoch dann versagt worden, wenn es sich um ein einheitliches Geschäftskonzept handelt, d.h. die Veräußerung als Fortsetzung der unternehmerischen Tätigkeit zu sehen ist. Dies ist u.a. der Fall, wenn das Geschäftskonzept darin besteht, unbewegliche Wirtschaftsgüter zu kaufen, zwischenzeitlich zu vermieten und zu verkaufen, und bereits bei Aufnahme der Tätigkeit festgestanden hat, dass sich das erwartete positive Gesamtergebnis nur unter Einbeziehung des Erlöses aus dem Verkauf der vermieteten Wirtschaftsgüter erzielen lässt.

Falls ein gewerblicher Grundstückshandel der Gesellschaft oder des Gesellschafters vorliegt oder ein Grundstück nicht im Rahmen einer (Teil-)Betriebsaufgabe veräußert wird, werden die Gewinne hingegen als laufende Gewinne gewertet und in vollem Umfang bei der Ermittlung des dem Progressionsvorbehalt unterliegenden Einkommens einbezogen. Ein gewerblicher Grundstückshandel der Gesellschaft ist grundsätzlich anhand der „Drei-Objekt-Grenze" zu prüfen.

Zinseinkünfte
Soweit die Gesellschaft, die Holdinggesellschaft oder ihre Beteiligungsgesellschaften Zinseinkünfte erzielen, welche nicht der Tätigkeit einer US-Betriebsstätte zuzuordnen sind, z.B. aus der Zwischenanlage von Eigenkapitaleinlagen vor der Investition in US-Immobilien, liegt gemäß Art. 11 Abs. 1 DBA das Besteuerungsrecht grundsätzlich beim Wohnsitzstaat des Gesellschafters. Solche Einkünfte werden in Deutschland als gewerbliche Einkünfte erfasst und ggf. nach Verrechnung mit zurechenbarem betrieblichem Aufwand auf Ebene des Anlegers mit dessen individuellem Steuersatz (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) belegt. Dies würde auch für Zinsen aus einem Gesellschafterdarlehen der Jamestown 31 an ihre Beteiligungsgesellschaften gelten.

Gewerblicher Grundstückshandel beim Anleger
Bei Prüfung der Frage, ob beim Anleger ein „gewerblicher Grundstückshandel" vorliegt, sind auch Beteiligungen an Personengesellschaften, die ausländisches unbewegliches Vermögen halten, zu berücksichtigen. Ein gewerblicher Grundstückshandel kann sich für einen Anleger unter bestimmten Voraussetzungen regelmäßig auch dadurch ergeben, wenn er selbst nur ein bis drei Grundstücke veräußert, aber ihm daneben einzelne Veräußerungen durch eine Personengesellschaft zugerechnet werden, an der er selbst beteiligt ist.

Gemäß Erlass des Bundesfinanzministeriums vom 26.03.2004 wird ein Grundstücksverkauf dem Anleger als ein „Zählobjekt" aber weiterhin nur zugerechnet, wenn zusätzliche Voraussetzungen erfüllt sind. Zum einen werden nur solche Beteiligungen einbezogen, bei denen der Anleger mit mindestens 10% an der

Gesellschaft beteiligt ist; darüber hinaus auch dann, wenn der Verkehrswert seines Gesellschaftsanteils oder des Anteils am veräußerten Grundstück die Grenze von € 250.000 übersteigt. Ist eine der oben genannten Grenzen überschritten, wird die Haltefrist des Fonds und – durchgerechnet – des Anlegers relevant für die Frage, ob jeder Verkauf eines Investitionsobjekts als ein „Zählobjekt" im Sinne der „Drei-Objekt-Grenze" beim Anleger zu berücksichtigen ist. Je nach den Umständen des Einzelfalles können die Veräußerungen im Zusammenhang mit sonstigen Grundstücksgeschäften eines Anlegers dazu führen, dass bei diesem ein gewerblicher Grundstückshandel angenommen wird. Bei Anlegern, deren sonstige Grundstücksaktivitäten für sich betrachtet keinen gewerblichen Grundstückshandel darstellen, können die vorgenannten Veräußerungen somit unter bestimmten Voraussetzungen dazu führen, dass die anderen Grundstücksgeschäfte des Anlegers als gewerblich angesehen werden und dadurch insbesondere die Gewinne hieraus steuerpflichtig werden. Wegen der möglichen steuerlichen Konsequenzen im Einzelnen wird dem Anleger geraten, vor dem Beitritt Rücksprache mit seinem persönlichen Steuerberater zu halten.

Feststellungsverfahren
Als Personengesellschaft sind die Einkünfte von Jamestown 31 nach § 180 Abs. 1 Nr. 2 der Abgabenordnung gesondert und einheitlich festzustellen. Sowohl die nur für den Progressionsvorbehalt zu berücksichtigenden Einkünfte als auch in Deutschland steuerpflichtige gewerbliche Einkünfte (Zinseinkünfte) werden von der Gesellschaft gegenüber dem für sie in Deutschland zuständigen Betriebsfinanzamt einheitlich und für jeden Anleger gesondert erklärt und dort festgestellt. Dies umfasst auch von der Gesellschaft ggf. gezahlte und bei den Anlegern auf deren deutsche Einkommensteuer anrechenbare Kapitalertragsteuern einschließlich Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuern. Die Ergebnisse werden vom Betriebsfinanzamt der Gesellschaft an die Wohnsitzfinanzämter der Anleger übermittelt. Jamestown wird den Anlegern jährlich, in der Regel im vierten Quartal, die Ergebnisse des Vorjahres mitteilen. Dies steht der vorherigen fristgerechten Abgabe der individuellen Einkommensteuererklärung durch den Anleger nicht entgegen. Gegebenenfalls bereits erteilte Einkommensteuerbescheide werden hinsichtlich der Einbeziehung dieser Ergebnisse durch die Wohnsitzfinanzämter geändert. Sofern der Anleger Sonderbetriebsausgaben im Zusammenhang mit der Beteiligung an Jamestown 31 insbesondere für Zwecke des Progressionsvorbehalts geltend machen will, muss dies im Rahmen des Feststellungsverfahrens erfolgen. Die Anleger haben ihre Sonderbetriebsausgaben für das vorangegangene Kalenderjahr bis spätestens zum 31. März des Folgejahres der Gesellschaft mitzuteilen und belegmäßig nachzuweisen. Eine regelmäßige Abfrage solcher Kosten beim Anleger ist nicht vorgesehen.

Erbschaft- und Schenkungssteuer

Besteuerungsrecht
Zwischen Deutschland und den USA besteht ein Abkommen vom 03.12.1980 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2000) zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiet der Nachlass-, Erbschaft- und Schenkungssteuer, das um das Protokoll zur Änderung des Erbschaftsteuer-DBA vom 14.12.1998 ergänzt wurde. Nach dem Abkommen haben die USA als Belegenheitsstaat der Immobilie und Deutschland als Wohnsitzstaat des Anlegers das Besteuerungsrecht auf dieses Vermögen. Die Doppelbesteuerung wird dadurch vermieden, dass in Deutschland die gegebenenfalls in den USA gezahlte Nachlasssteuer auf die deutsche Erbschaftsteuer anteilig angerechnet wird, jedoch nur bis zur Höhe der in Deutschland festgesetzten Erbschaftsteuer für dieses Auslandsvermögen (Art. 5 Abs. 1, 11 Abs. 3 lit. a Erbschaftsteuer-DBA; § 21 ErbStG). Hierdurch kann ggf. eine deutlich höhere Belastung eintreten als beim Vererben eines gleich hohen Inlandsvermögens (siehe Kapitel Risiken, „Steuern").

Erbschaft- und Schenkungssteuer in den USA
Grundsätzlich wird in den USA der Nachlass bzw. für ausländische Anleger der dort belegene Vermögensanteil des Nachlasses besteuert und nicht der Erbe. Die Bewertung basiert in den USA auf dem Verkehrswert der Vermögensgegenstände (Grundstücke) der Gesellschaft zum Zeitpunkt des Erbfalls. Die Steuersätze sind progressiv gestaffelt und betragen zwischen 18% (Nachlassvermögen bis $ 10.000) und 40% für den über $ 1.000.000 hinausgehenden Anteil des Nachlassvermögens. Die Steuerschuld mindert sich grundsätzlich um eine Gutschrift von $ 13.000, so dass bei einem Nachlass bis $ 60.000 keine Steuern anfallen. Eine höhere Gutschrift sowie ein auf die Hälfte des US-Nachlassvermögens begrenzter Ehegattenfreibetrag kann ggf. unter dem Erbschaftsteuer-DBA geltend gemacht werden. Insbesondere bei hohem US-Vermögen sollte dies bei der Nachlassplanung berücksichtigt werden.

Die Nachlasssteuererklärung ist innerhalb von neun Monaten nach dem Todeszeitpunkt abzugeben, wenn der Nachlass über $ 60.000 beträgt. Bei nachträglicher Abgabe fallen Strafgebühren und ggf. Verzugszinsen an. Auch Bundesstaaten können Nachlass- bzw. Erbschaftsteuern, die von der Bemessungsgrundlage für die Bundesnachlasssteuer abziehbar sind, erheben. Auf Wunsch übernimmt die JT Tax Services, L.P. die US-Nachlasssteuererklärung. Die jeweils geltende Bearbeitungsgebühr bemisst sich nach der Komplexität des Einzelfalls und ergibt sich aus dem Preis- und Leistungsverzeichnis, das im Internet unter www.jamestown.de bereitgestellt und auf Anfrage zur Verfügung gestellt wird.

Bei Schenkungen in den USA gilt als Bemessungsgrundlage für die Steuer der Verkehrswert des geschenkten Vermögensgegenstands. Der Verwandtschaftsgrad hat auf die Höhe der Steuer keinen Einfluss. Pro Beschenktem wird ein jährlicher Freibetrag von derzeit $ 15.000, bei Ehegatten $ 155.000 gewährt, ansonsten entspricht der Schenkungssteuersatz dem Nachlasssteuersatz. Bei Anteilen an Personengesellschaften wird vielfach die Meinung vertreten, dass die Schenkung von Gesellschaftsanteilen zwischen nicht US-Personen in den USA steuerfrei erfolgen kann, da das z.Z. geltende Steuergesetz (Internal Revenue Code) ausdrücklich Geschenke von immateriellen Wirtschaftsgütern, zu denen auch Gesellschaftsanteile gehören, als steuerfrei einstuft. Nach dem Erbschaft- und Schenkungssteuer DBA Deutschland-USA haben jedoch die USA ein Besteuerungsrecht, falls die Personengesellschaft, deren Anteile übertragen werden, Grundstücke besitzt. Ob die USA

ihr Besteuerungsrecht auch tatsächlich ausüben, ist umstritten. Abschließende Stellungnahmen der US-Finanzverwaltung oder der US-Finanzgerichte liegen derzeit nicht vor.

Erbschaft- und Schenkungssteuer in Deutschland
Gehören Anteile an Jamestown 31 zum Nachlass oder sind sie Gegenstand einer Schenkung, bemisst sich die deutsche Erbschaft- bzw. Schenkungssteuer grundsätzlich nach dem anteiligen gemeinen Wert der vorhandenen Grundstücke (§ 12 Abs. 7 ErbStG i.V.m. §§ 31 und 9 BewG). Eine steuerliche Begünstigung nach § 13a ErbStG (Betriebsvermögen) kommt bei in den USA gelegenem Betriebsvermögen nicht in Betracht.

Von dem sich danach ergebenden Wert der Zuwendung kann ein persönlicher Freibetrag abgezogen werden, der sich danach bemisst, ob der Erbe bzw. Beschenkte mit dem Erblasser bzw. Schenker verwandt oder verheiratet ist. Die persönlichen Freibeträge liegen zwischen € 20.000 und € 400.000. Für Ehegatten beträgt der Freibetrag € 500.000. Auch auf die Höhe des Steuertarifs (Steuerklasse) haben Verwandtschaftsverhältnis und bestimmte vergleichbare Beziehungen zwischen Erbe bzw. Beschenktem und Erblasser bzw. Schenker Auswirkungen. Der Steuertarif beträgt zwischen 7% und 50%. Dem Anleger wird geraten, zu Fragen der Besteuerung in Deutschland im Erbfall und bei Schenkung mit seinem persönlichen Steuerberater Rücksprache zu halten.

Sonstige Steuern

Gewerbesteuer
Es wird davon ausgegangen, dass Jamestown 31 gewerbesteuerpflichtig ist. Die Gewerbesteuer richtet sich nach dem Gewerbeertrag. Bei dessen Ermittlung werden jedoch aufgrund von Kürzungsvorschriften die Einkünfte aus ausländischen Personengesellschaften, d.h. den Beteiligungsgesellschaften und der Holdinggesellschaft nicht einbezogen. Die Beteiligungsgesellschaften und die Holdinggesellschaft selbst unterliegen mangels inländischer Betriebsstätte nicht der Gewerbesteuer. Somit wird ein steuerpflichtiger Gewerbeertrag der Gesellschaft voraussichtlich nur auf Grund von inländischen Zinseinkünften, ggf. vermindert um zuordenbare Betriebsausgaben entstehen. Sonderbetriebsausgaben bzw. -einnahmen werden für die Gewerbesteuer nur berücksichtigt, soweit sie im Zusammenhang mit steuerpflichtigen Einkünften stehen. Daher werden insgesamt nur verhältnismäßig geringe Gewerbesteuerbelastungen für Jamestown 31 erwartet.

Falls die Gesellschaft Gewerbesteuer auf laufende Einkünfte zahlt, kann diese pauschaliert auf die Einkommensteuer des Anlegers nach Maßgabe von § 35 EStG angerechnet werden, sofern der Anleger zum Zeitpunkt der Entstehung der Gewerbesteuer Mitunternehmer ist. Die Mitteilung hierüber erfolgt im Rahmen der Feststellungserklärung der Gesellschaft. Der Vorteil der Anrechnung hängt von den persönlichen Einkommensverhältnissen des jeweiligen Anlegers ab. Er entfällt für Anleger, die im betreffenden Veranlagungszeitraum aus anderen Gründen keine Einkommensteuer zahlen müssen.

Umsatzsteuer
Jamestown 31 ist mangels eigener gewerblicher Tätigkeit kein Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Aus diesem Grund kann Jamestown 31 keine in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge als Vorsteuer geltend machen. Die Beteiligungsgesellschaften und die Holdinggesellschaft üben keine in Deutschland umsatzsteuerbaren Umsätze aus.

Vermögensteuer
Das Doppelbesteuerungsabkommen weist das Besteuerungsrecht für die Vermögensteuer für unbewegliches Vermögen den USA zu. Eine der (früheren) deutschen Vermögensteuer vergleichbare Steuer wird in den USA nicht erhoben.

Meldepflicht der Beteiligung

FATCA und CRS
Die Vereinigten Staaten von Amerika haben am 18.03.2010 Vorschriften erlassen, die als „Foreign Account Tax Compliance Act“ (kurz: FATCA-Gesetz) bekannt sind und Finanzinstituten außerhalb der USA Prüfungs- und Meldepflichten in Bezug auf bestimmte Konten mit US-amerikanischem Steuerbezug auferlegen. Zur Umsetzung haben die USA und Deutschland am 31. Mai 2013 ein bilaterales Abkommen zum Informationsaustausch über Finanzkonten von Personen mit Auslandsbezug abgeschlossen. Demnach sind deutsche Finanzinstitute, zu denen im Sinne des Abkommens auch die Gesellschaft gehört, verpflichtet, zu prüfen, ob meldepflichtige Konten bestehen und Informationen über Kunden, die in den USA steuerpflichtig sind oder einen voraussichtlichen US-amerikanischen Steuerbezug aufweisen, an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden.

Sofern einzelne Anleger die FATCA-Auskunftsanforderungen nicht erfüllen, ist die Gesellschaft verpflichtet, auf so genannte „einzubehaltende Zahlungen“ mit US-amerikanischem Steuerbezug eine Quellensteuer von 30% abzuführen.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung von FATCA werden von Kreditinstituten in Deutschland bei Depotkunden vereinzelt Abfragen zu einem möglichen US-Bezug durchgeführt. US-Person im Sinne der FATCA-Gesetzgebung sind US-Bürger, US-Staatsangehörige, US-Green-Card-Inhaber oder US-Einwohner nach „substantial presence test“. **Durch eine Beteiligung an Jamestown Fonds wird ein Anleger nicht zur US-Person und – wie oben beschrieben – in Bezug auf die FATCA-Gesetzgebung auch nicht steuerpflichtig.**

Ähnliche Erhebungs- und Meldepflichten bestehen gemäß dem seit dem 01.01.2016 in Kraft getretenen Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (FKAustG). Hiermit erfolgt in Deutschland die nationale Umsetzung eines von der OECD entwickelten Standards (CRS - Common Reporting Standard) zwischen aktuell ca. 100 Staaten zum automatischen Austausch von Informationen über Finanzkonten von Personen, die in anderen Mitgliedstaaten steuerpflichtig sind.

Um die Anforderungen gemäß FATCA und CRS zu gewährleisten, verpflichtet die Gesellschaft ihre Anleger, bestimmte

Informationen, die ihren steuerlichen Status bestätigen, zu liefern und zu aktualisieren.

Weitere Meldepflichten
Gemäß § 138 Abs. 2 und 3 Abgabenordnung ist ein inländischer Steuerpflichtiger verpflichtet, seinem zuständigen Finanzamt den Beginn, die Änderung oder die Aufgabe der Beteiligung an einer ausländischen Personengesellschaft mitzuteilen. Nach dem Wortlaut der Vorschrift besteht im vorliegenden Fall keine Verpflichtung für die Anleger, da es sich bei Jamestown 31 um eine inländische Gesellschaft handelt. Steuerpflichtiger im Sinne der Vorschrift sind nach einem BMF-Schreiben vom 05.02.2018 auch Personengesellschaften. Die Mitteilung ist zusammen mit der Feststellungserklärung einzureichen.

Am 25.06.2018 ist die geänderte EU-Amtshilfe-Richtlinie bezüglich der Anzeigepflicht für grenzüberschreitende Gestaltungen in Kraft getreten. Es wird aktuell davon ausgegangen, dass es sich bei der Investition in US-Immobilien um keine meldepflichtige grenzüberschreitende Gestaltung handelt, da die Vermietungseinkünfte im Belegenheitsland der Immobilie besteuert werden und keine missbräuchliche Verlagerung der Steuerpflicht der Einkünfte nach Deutschland erfolgt. Sofern sich doch eine Meldepflicht ergibt, wird diese durch die KVG erledigt.

Die KVG ist für die frist- und formgerechte Erfüllung aller notwendigen Meldungen in Bezug auf Jamestown 31 zuständig.

Kundeninformationen nach Art. 246b § 1 Absatz 1 und Art. 246c EGBGB

Informationen nach Art. 246b § 1 Absatz 1 EGBGB

1. Allgemeine Information (Identität des Unternehmens und ladungsfähige Anschriften)

1.1 Unternehmer und Treuhandkommanditistin (Jamestown Treuhand GmbH)
Jamestown Treuhand GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln, Tel.: 0221 3098-0, Fax: 0221 3098-100.

Eingetragen beim Amtsgericht Köln unter HRB 52404. Vertreten durch die Geschäftsführer: Christoph Kahl, Jochen Stockdreher.

1.2 Prospektherausgeber und Kapitalverwaltungsgesellschaft (Jamestown US-Immobilien GmbH)
Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln, Tel.: 0221 3098-0, Fax: 0221 3098-100.

Eingetragen beim Amtsgericht Köln unter HRB 21384. Vertreten durch die Geschäftsführer: Christoph Kahl, Jochen Stockdreher, Dr. Jürgen Gerber. Vorsitzender des Aufsichtsrats: Claus-Jürgen Cohausz.

1.3 Gesellschaft, an der sich die Anleger beteiligen (Jamestown 31)
Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG, Marienburger Str. 17, 50968 Köln; eingetragen beim Amtsgericht Köln unter HRA 33663. Die Anleger beteiligen sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG, einer deutschen Kommanditgesellschaft.

Jamestown 31 wird vertreten durch die o.g. Jamestown US-Immobilien GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 154 KAGB sowie durch ihre Komplementärin, die Jamestown 31 Investment Services, L.P. mit der Anschrift Ponce City Market, Seventh Floor, 675 Ponce de Leon Avenue, NE, Atlanta/Georgia 30308, USA, eine Limited Partnership nach dem Recht des US-Bundesstaats Delaware, USA, eingetragen bei dem zuständigen Secretary of State of the State of Delaware unter der Aktennummer 7035796.

Diese wird wiederum vertreten durch ihren General Partner: Jamestown Properties Corp., unter gleicher Anschrift wie Jamestown 31 Investment Services, L.P., eingetragen bei dem zuständigen Secretary of State of the State of Georgia in Atlanta unter der Kontrollnummer K91 2601.

Vertreten durch: President: Matt Bronfman in Atlanta; Vice Presidents: Michael Phillips, W. Jeffrey Beckham, Christopher Kopecky, Shak Presswala, Joshua Wechter, Cynthia Lanois, Catherine Pfeiffenberger und Noah Peeters, alle in Atlanta sowie Christoph Kahl, Dr. Jürgen Gerber und Jochen Stockdreher, alle in Köln.

Die Komplementärin hat der KVG eine Generalvollmacht erteilt, wonach die KVG berechtigt ist, Jamestown 31 im Außenverhältnis zu vertreten und im Innenverhältnis die Geschäfte von Jamestown 31 an Stelle der Komplementärin zu führen. Solange diese Generalvollmacht besteht, wird die Komplementärin von ihrer Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis keinen Gebrauch machen, soweit sie nicht durch die KVG dazu angewiesen wird und/oder dies rechtlich zwingend geboten ist (siehe dazu Ziffer 8.1.3 des Gesellschaftsvertrags).

1.4 Vertriebspartner
Die ladungsfähige Anschrift und weitere Informationen zum jeweiligen Vertriebspartner ergeben sich aus den Beitrittsdokumenten.

1.5 Verwahrstelle
Als Verwahrstelle für Jamestown 31 wurde die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main bestellt.

2. Wesentliche Merkmale der Kapitalanlage

2.1 Beteiligungsangebot
Die wesentlichen Merkmale der Beteiligung sind im Kapitel „Angebot im Überblick“ beschrieben (siehe Seite 2 ff. des Verkaufsprospekts).

2.2 Zustandekommen des Vertrags, Zahlung und Erfüllung
Anleger können sich an Jamestown 31 zunächst nur mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligen (siehe dazu Ziffer 4.3 des Gesellschaftsvertrags). Erst nach erfolgtem Beitritt über die Treuhandkommanditistin können Anleger ihre mittelbare Beteiligung in eine Direktkommanditistenstellung umwandeln (siehe dazu Ziffer 4.4 des Gesellschaftsvertrags).

Die zunächst mittelbare Beteiligung an Jamestown 31 erfolgt durch Abschluss eines Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin, die im eigenen Namen für Rechnung des Anlegers Kommanditanteile an Jamestown 31 erwirbt. Der Treuhandvertrag kommt mit Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin zustande (siehe dazu Verkaufsprospekt Seite 28 unter „Beitritt des Anlegers“ und Ziffer 4.3 des Gesellschaftsvertrags).

Die Einzahlung der gemäß Beitrittserklärung fälligen, grundsätzlich in US-Dollar zu erbringenden Gesamtzahlung ist auf das im Verkaufsprospekt angegebene Einzahlungskonto zu leisten. Mit dieser Zahlung erbringt der Anleger mittelbar seine Eigenkapitaleinlage gegenüber

Jamestown 31. Für weitere Einzelheiten zu Zahlung und Erfüllung wird auf Seite 28 des Verkaufsprospekts unter „Beitritt des Anlegers“ verwiesen.

2.3 Gesamtpreis einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile und aller über den Unternehmer abgeführten Steuern sowie zusätzlich anfallende Kosten

Der vom Anleger zu bezahlende Gesamtpreis entspricht der von ihm gezeichneten Eigenkapitaleinlage plus 5% Ausgabeaufschlag. Der Gesamtpreis wird in der Beitrittserklärung in der Zeile „Gesamtzahlung (Ausgabepreis) $“ ausgewiesen.

Neben dem Ausgabeaufschlag fallen für Jamestown 31 Initialkosten in einer Gesamthöhe von 5,4% bezogen auf die gezeichneten Eigenkapitaleinlagen an, die sich aus Eigenkapitalbeschaffungskosten und weiteren Kosten zusammensetzen. Die Eigenkapitalbeschaffungskosten betragen 5% bezogen auf die gezeichneten Eigenkapitaleinlagen und stehen der KVG zu Lasten der Gesellschaft zu. Daneben fallen in der Emissionsphase einmalig weitere Kosten (nachfolgend „weitere Kosten“) für Rechtsberatung, Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung im Zusammenhang mit der Fondsstrukturierung und Konzeption, für die Gesellschaftsgründung, für Herstellung, Druck und Versand des Verkaufsprospekts und der wesentlichen Anlegerinformationen sowie für die Prüfung der Verkaufsunterlagen an, die von der KVG gezahlt werden. Diese weiteren Kosten werden Jamestown 31 von der KVG pauschal mit 0,4% einschließlich Umsatzsteuer in Höhe des aktuell gültigen Satzes von 19% bezogen auf die gezeichneten Eigenkapitaleinlagen in Rechnung gestellt. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze wird der genannte Umsatzsteuersatz entsprechend angepasst. Die Initialkosten sind anteilig in Bezug auf die geleisteten Eigenkapitaleinlagen im jeweiligen Monat zum Monatsende fällig.

Die Anfänglichen Kosten, bestehend aus den Initialkosten und dem Ausgabeaufschlag, betragen somit in der Summe 10,4% der gezeichneten Eigenkapitaleinlage bzw. 9,9% des Ausgabepreises (dieser entspricht 105% der Eigenkapitaleinlage).

Die KVG hat ihre Tochtergesellschaft Jamestown Vertriebs-GmbH mit der Eigenkapitalbeschaffung beauftragt. Diese wird den jeweiligen Vertriebspartnern von Jamestown 31 für deren Vermittlung von Eigenkapital Vertriebsprovisionen in Höhe von bis zu 7,62% des Ausgabepreises zahlen, die in den Anfänglichen Kosten enthalten sind. Weitere Provisionen an Vertriebspartner werden nicht gezahlt.

Die KVG erhält für das Fondsmanagement von Jamestown 31 eine Vergütung in Höhe von 0,52% p.a. bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des jeweiligen Jahres von Jamestown 31 (siehe dazu Ziffer 7.2.1 der Anlagebedingungen). Umsatzsteuer wird hierauf nach der aktuellen gesetzlichen Regelung nicht erhoben, kommt jedoch gegebenenfalls hinzu.

Die Komplementärin erhält als Haftungsvergütung aus dem Vermögen der Gesellschaft 0,1% p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des jeweiligen Jahres von Jamestown 31.

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG und an die Komplementärin beträgt jährlich insgesamt 0,62% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die KVG kann für ihre Dienstleistungen gegenüber Jamestown 31 zusätzlich eine erfolgsabhängige Vergütung erhalten. Nachdem die Anleger kumulativ 1.) die Anfängliche Ausschüttung und ab dem 01.01.2022 eine Ausschüttung in Höhe von 4,0% p.a. bezogen auf die gezeichnete, ggf. um Eigenkapitalrückzahlungen geminderte, Eigenkapitaleinlage sowie 2.) 110% bezogen auf die gezeichnete Eigenkapitaleinlage vollständig erhalten haben, erhält die KVG nach Abgeltung aller Kosten als erfolgsabhängige Vergütung ein Drittel der darüber hinausgehenden ausschüttungsfähigen Beträge der Gesellschaft. Sofern Ansprüche auf eine erfolgsabhängige Vergütung aus einer Beteiligungsgesellschaft bestehen und hieraus Beträge an die KVG oder den von der KVG beauftragten Asset Manager gezahlt werden, reduziert sich der vorangehend beschriebene Anspruch der KVG auf die erfolgsabhängige Vergütung US-Dollar für US-Dollar.

Auf jederzeit widerrufliche Weisung der KVG können Leistungen und Vergütungen direkt im Verhältnis Asset Manager zur jeweiligen Beteiligungsgesellschaft erbracht werden. Die KVG hat die Jamestown, L.P. mit Sitz in Atlanta, USA als Asset Manager (nachfolgend „Asset Manager“) für die USA mit der Übernahme wesentlicher Teilaufgaben der Portfolioverwaltung beauftragt. Damit stehen dem Asset Manager die nachfolgend in diesem Abschnitt beschriebenen Vergütungen für a) das Asset Management, b) die einmalige Ankaufsgebühr, c) die einmalige Verkaufsgebühr sowie d) im nachfolgend beschriebenen Umfang die erfolgsabhängige Vergütung aus Beteiligungsgesellschaften zu. Vergütungen und Kosten werden in diesem Fall nicht unmittelbar Jamestown 31 in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Beteiligungsgesellschaften auf den Nettoinventarwert von Jamestown 31 aus. Solange Jamestown, L.P. als Asset Manager beauftragt ist, erlischt der Anspruch der KVG auf die gemäß a) bis d) an den Asset Manager gezahlte Vergütung.

Dem Asset Manager steht ab dem Ankauf des ersten Investitionsobjekts bis zum Verkauf des letzten Investitionsobjekts eine Asset Managementgebühr zu. Diese beträgt 1,10% p.a. bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des jeweiligen Jahres der Beteiligungsgesellschaft, die das jeweilige Investitionsobjekt

im Eigentum hält. Der Asset Manager kann für seine Dienstleistungen gegenüber der Beteiligungsgesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu einem Drittel (Höchstbetrag) des Betrags erhalten, um den der Nettoinventarwert der Beteiligung von Jamestown 31 an der Beteiligungsgesellschaft am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen 116,5% des von Jamestown 31 in die Beteiligungsgesellschaft investierten Eigenkapitals zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5,2% (bezogen auf 100% des investierten Eigenkapitals) übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 100% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Anteils an der Beteiligungsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Eingehung der Beteiligung von Jamestown 31 an der Beteiligungsgesellschaft und ist mit der Liquidation der Vermögensgegenstände der Beteiligungsgesellschaft beendet. Der Anspruch auf die erfolgsabhängige Vergütung besteht nur und wird fällig, nachdem die vorgenannten Voraussetzungen für die erfolgsabhängige Vergütung der KVG erfüllt sind; der aus allen Beteiligungsgesellschaften insgesamt resultierende Anspruch ist der Höhe nach auf die vorangehend beschriebene potenzielle erfolgsabhängige Vergütung an die KVG begrenzt.

Der Asset Manager erhält eine einmalige Ankaufsgebühr in Höhe von 1,0% bezogen auf den Kaufpreis der für die jeweilige Beteiligungsgesellschaft erworbenen Immobilien oder des auf die Jamestown 31 Beteiligung entfallenden Anteils, falls eine Immobilie nicht zu 100% im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft steht.

Der Asset Manager bzw. dessen Tochtergesellschaft erhält eine einmalige Verkaufsgebühr in Höhe von 3,0% bezogen auf den Verkaufspreis der von der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft veräußerten Immobilie oder des auf die Jamestown 31 Beteiligung entfallenden Anteils, falls die Immobilie nicht zu 100% im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft steht. Sofern der Asset Manager sich der Hilfe eines Maklers bedient, gehen die hierfür entstehenden Gebühren nicht zu Lasten der Gesellschaft, sondern des Asset Managers.

Die Verwahrstelle erhält eine Vergütung von bis zu 0,06% p.a. bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des jeweiligen Jahres von Jamestown 31. Die genannte Vergütung umfasst die Umsatzsteuer in Höhe des aktuell gültigen Satzes von 19% und wird vierteljährlich anteilig vorschüssig gezahlt.

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Gesellschaft bzw. den Beteiligungsgesellschaften die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung bzw. dem Umbau, der Instandsetzung und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet, einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern, unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts. Für den Anleger entstehen Kosten durch die obligatorische Erstellung der jährlichen persönlichen US-Einkommensteuererklärung. Für Anleger, die ausschließlich an Jamestown Fonds beteiligt sind, belaufen sich die Kosten derzeit auf jährlich € 150, falls der Anleger die JT Tax Services, L.P. mit der Abgabe der US-Steuererklärung beauftragt.

Weiter können für den Anleger Notargebühren für die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie Handelsregister- und Notargebühren für die Anmeldung und Eintragung als Kommanditist im Handelsregister anfallen.

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm daraus entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

Verkauft der Anleger seine Anteile an einen Dritten, entstehen ihm keine Kosten durch die KVG. Beauftragt der Anleger einen Vermittler (Zweitmarktplattformen), so hat der Anleger die mit dem jeweiligen Vermittler vereinbarten Gebühren zu tragen.

Bei einer Übertragung in Form einer Schenkung hat der Anleger alle Kosten, Auslagen und Gebühren (einschließlich Notar- und Gerichtsgebühren) zu tragen. Zusätzlich fällt eine Bearbeitungsgebühr an, die sich aus dem Preis- und Leistungsverzeichnis ergibt, das im Internet unter www.jamestown.de bereitgestellt und auf Anfrage zur Verfügung gestellt wird.

Kosten, Auslagen und Gebühren (einschließlich Notar- und Gerichtsgebühren sowie einer von der Komplementärin erhobenen Bearbeitungsgebühr), die durch den Übergang der Kommanditanteile eines verstorbenen Kommanditisten auf dessen Rechtsnachfolger entstehen, sind von dessen Rechtsnachfolger(n) zu tragen. Die jeweils geltende Bearbeitungsgebühr bemisst sich nach der Komplexität des Einzelfalls und ergibt sich aus dem Preis- und Leistungsverzeichnis, das im Internet unter www.jamestown.de bereitgestellt und auf Anfrage zur Verfügung gestellt wird.

Es ist möglich, dass vom Anleger in den USA oder in Deutschland Steuerzahlungen zu leisten sind, ohne dass von dem Fonds eine entsprechende Ausschüttung erfolgt. Eigene Kosten (z.B. Bankgebühren für Einzahlungen und Ausschüttungen, Kommunikations-, Steuerberatungs- oder Reisekosten) hat der Anleger selbst zu tragen.

Hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung wird auf die Angaben im Verkaufsprospekt, hier insbesondere auf Seite 32 ff., verwiesen.

Die Haftung des Anlegers gegenüber Dritten ist auf die Hafteinlage beschränkt, eine Nachschusspflicht besteht nicht. Gegenüber Gläubigern der Gesellschaft kann die persönliche unmittelbare Haftung des Anlegers bis zur Höhe der Hafteinlage (€ 0,01 je Eigenkapitaleinlage von $ 1,00) wieder aufleben, wenn seine Eigenkapitaleinlage durch Ausschüttungen unter den Betrag der Hafteinlage gemindert wird.

Zu den Einzelheiten der Fondskosten siehe Seiten 28 bis 29 des Verkaufsprospekts sowie Ziffern 6. bis 10. der Anlagebedingungen.

2.4 Laufzeit der Beteiligung

Die Beteiligung endet mit Auflösung und Liquidation der Gesellschaft. Die Gesellschaft ist entsprechend ihres Gesellschaftsvertrags bis zum 31.12.2038 befristet und wird spätestens nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert). Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit aus mindestens zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen eine Laufzeitverlängerung bis längstens 31.12.2043 beschließen, sofern die Gesellschaft die Vermögensgegenstände noch nicht veräußern konnte. Eine Auflösung ist insbesondere durch Beschluss der Komplementärin, auf Empfehlung der KVG, möglich, wenn im Wesentlichen das gesamte illiquide Vermögen von Jamestown 31 veräußert wurde und die entsprechende Gegenleistung durch Jamestown 31 vereinnahmt wurde. Weitere Einzelheiten zu gesellschaftsvertraglichen Auflösungsgründen sind in Ziffer 17.1 des Gesellschaftsvertrags aufgeführt.

Verfügungen über Kommanditanteile bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung der Komplementärin, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Bei der Übertragung von Anteilen fallen die unter Ziffer 2.3 dieser Kundeninformationen dargestellten Kosten bzw. Bearbeitungsgebühren an. Weitere Einzelheiten zu Übertragungsbeschränkungen sind auf Seite 30 des Verkaufsprospekts und in Ziffer 13. des Gesellschaftsvertrags aufgeführt.

2.5 Vertragliche Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen

Im Falle des Verzugs mit einem Teilbetrag der für die mittelbar gezeichneten Anteile geschuldeten Beträge wird die Komplementärin säumige Anleger mahnen, ihnen eine Frist für die Zahlung setzen und sie ausdrücklich auf die Rechtsfolgen hinweisen, die im Falle des Fristversäumnisses eintreten. Sofern der Anleger nicht vollständig innerhalb der Frist zahlt, können durch die Gesellschaft Schadenersatzansprüche entsprechend der gesetzlichen Regelungen geltend gemacht werden.

Zu den Einzelheiten vergleiche Seite 29 des Verkaufsprospekts und Ziffer 4.6 des Gesellschaftsvertrags. Ein ordentliches Kündigungsrecht steht den Anlegern nicht zu. Der Anleger kann den Treuhandvertrag und damit die Gesellschaft jedoch vor dem Ablauf der für ihre Dauer bestimmten Zeit außerordentlich kündigen und aus ihr ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Die Kündigung ist an die Jamestown Treuhand GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln (Fax: 0221 3098-100) oder info@jamestown.de schriftlich oder in Textform zu adressieren. Dasselbe gilt im Falle der unmittelbaren Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft in Form einer Direktkommanditistenstellung. In diesem Fall ist die Kündigung an die Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG c/o Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln (Fax: 0221 3098-100) oder info@jamestown.de schriftlich oder in Textform zu adressieren.

2.6 Widerrufsrecht

In den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen steht dem Anleger ein Widerrufsrecht zu. Liegt ein solcher Fall vor, so wird der Anleger mittels einer gesonderten Widerrufsbelehrung hierüber informiert. Die Widerrufsbelehrung enthält auch die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung und die Rechtsfolgen des Widerrufs.

2.7 Spezielle Risiken

Wie bei jeder unternehmerischen Beteiligung können erhebliche negative Abweichungen gegenüber heutigen Erwartungen eintreten. Bei der Beteiligung des Anlegers an Jamestown 31 handelt es sich um ein Finanzinstrument, das wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist und dessen Preis Schwankungen auf dem Finanzmarkt - soweit ein solcher Markt hierfür existiert - unterliegt, auf die weder die Treuhandkommanditistin noch die Gesellschaft (Jamestown 31) Einfluss hat. Ferner wird darauf hingewiesen, dass in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge sind.

Die speziellen Risiken der Beteiligung sind im Kapitel „Risiken“ (Seite 8 ff. des Verkaufsprospekts) ausführlich dargestellt.

2.8 Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, insbesondere des Angebots

Eine Befristung der Gültigkeitsdauer der hier zur Verfügung gestellten Informationen besteht grundsätzlich nicht, diese gelten bis zur Mitteilung von Änderungen fort. Die hierin zur Verfügung gestellten Informationen sind in Verbindung mit dem Verkaufsprospekt zu verstehen. Für den Inhalt des Verkaufsprospekts sind nur die bis zum Datum seiner Aufstellung (19.07.2019) bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Die im Verkaufsprospekt zur Verfügung gestellten Informationen gelten nur im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile von Jamestown 31 selbst, auf einen Erwerb der Anteile im Zweitmarkt finden sie keine Anwendung.

Die Treuhandkommanditistin kann für Anleger Kommanditanteile mit einer Beteiligung von mindestens $ 50 Millionen und maximal $ 750 Millionen zzgl. des jeweils geschuldeten Ausgabeaufschlages übernehmen. Die genaue Höhe der von der Treuhandkommanditistin innerhalb dieser Bandbreite zu übernehmenden Eigenkapitaleinlagen wird von der Komplementärin auf Weisung der KVG nach deren freiem Ermessen bis zum 30.06.2021 festgelegt. Das Angebot endet, wenn Anleger in entsprechender Höhe Eigenkapitaleinlagen übernommen haben. Die Komplementärin kann auf Weisung der KVG in deren alleinigem Ermessen zudem das Angebot jederzeit beenden, indem sie der Treuhandkommanditistin untersagt, mit Anlegern Beitrittserklärungen abzuschließen.

2.9 Die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde

2.9.1 Unternehmer (Jamestown Treuhand GmbH)
Anleger beteiligen sich durch Abschluss eines Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin (Jamestown Treuhand GmbH) mittelbar als Treugeber über die Jamestown Treuhand GmbH an der Gesellschaft (Jamestown 31). Die Hauptgeschäftstätigkeit der Jamestown Treuhand GmbH besteht darin, als Treuhänderin der Anleger gemäß § 152 Abs. 1 Satz 2 KAGB zu agieren und treuhänderisch und uneigennützig die Kommanditanteile für die Anleger zu halten.

(Anschrift und Registerangaben siehe Kapitel „Rechtliche Hinweise“)

2.9.2 Prospektherausgeber und Kapitalverwaltungsgesellschaft (Jamestown US-Immobilien GmbH)
Gegenstand des Unternehmens der Jamestown US-Immobilien GmbH ist die Verwaltung (kollektive Vermögensverwaltung) von inländischen Investmentvermögen, EU-Investmentvermögen oder ausländischen Investmentvermögen.

(Anschrift und Registerangaben siehe Kapitel „Rechtliche Hinweise“)

2.9.3 Gesellschaft, an der sich die Anleger beteiligen (Jamestown 31)
Der wesentliche Gegenstand der Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG ist Ziffer 2.4 des Gesellschaftsvertrags zu entnehmen.

(Anschrift und Registerangaben siehe Kapitel „Rechtliche Hinweise“)

2.9.4 Aufsichtsbehörde
Die zuständige Aufsichtsbehörde für die Jamestown US-Immobilien GmbH ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt, www.bafin.de.

2.10 Anwendbares Recht und zuständiges Gericht
Der Gesellschaftsvertrag und alle Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag zwischen Jamestown 31 und den Gesellschaftern sowie zwischen den Gesellschaftern untereinander, einschließlich deliktischer Ansprüche, unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Dies gilt auch für die Aufnahme der Beziehungen zum Anleger vor Vertragsabschluss. Gerichtsstand für alle Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag zwischen Jamestown 31 und den Gesellschaftern sowie zwischen den Gesellschaftern untereinander, einschließlich deliktischer Ansprüche, ist, soweit gesetzlich zulässig, Köln. Entsprechendes gilt für den Treuhandvertrag.

Für Nichtkaufleute und Verbraucher i.S.d. § 13 BGB gelten hinsichtlich des Gerichtstands die gesetzlichen Vorgaben.

2.11 Vertrags- und Kommunikationssprache
Vertragssprache ist Deutsch. Die Kommunikation mit dem Anleger erfolgt in deutscher Sprache. Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag, Anlagebedingungen sowie der Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen liegen in deutscher Sprache vor.

2.12 Elektronische Übermittlung von Mitteilungen (Online-Postfach)
Wenn der Anleger dies ausdrücklich wünscht, kann die Übermittlung von Mitteilungen an den Anleger elektronisch über ein für den Anleger eingerichtetes Online-Postfach erfolgen. Näheres hierzu ist in Ziffer 20. des Gesellschaftsvertrags geregelt.

2.13 Außergerichtliche Beschwerde und Rechtsbehelfsverfahren
Für die Beilegung von Streitigkeiten können Verbraucher, unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, die „Ombudsstelle für Investmentfonds“ des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. anrufen. Jamestown 31 hat sich dieser Schlichtungsstelle angeschlossen. Die Jamestown US-Immobilien GmbH (KVG), die Jamestown Treuhand GmbH und Jamestown 31 nehmen an Streitbeilegungsverfahren vor dieser Schlichtungsstelle teil.

Die Kontaktdaten der „Ombudsstelle für Investmentfonds“ des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. lauten:
Büro der Ombudsstelle
BVI Bundesverband Investment und
Asset Management e.V.
Unter den Linden 42
10117 Berlin
Telefon: 030 6449046-0
Telefax: 030 6449046-29
E-Mail: info@ombudsstelle-investmentfonds.de
www.ombudsstelle-investmentfonds.de

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Kaufverträgen oder Dienstleistungsverträgen, die auf elektronischem Wege zustande gekommen sind, können sich Verbraucher auch an die Online-Streitbeilegungsplattform der EU wenden (www.ec.europa.eu/consumers/odr). Als Kontaktadresse der KVG kann dabei folgende E-Mail-Adresse angegeben werden: info@jamestown.de. Die Plattform ist selbst keine Streitbeilegungsstelle, sondern vermittelt den Parteien lediglich den Kontakt zu einer zuständigen nationalen Schlichtungsstelle. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt von einem Streitbeilegungsverfahren unberührt.

2.14 Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen

Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen bestehen nicht.

Informationen nach Art. 246c EGBGB für den Online-Beitritt

1. Schritte, die zum Vertragsschluss führen

Um seine Beitrittserklärung online abzugeben, muss sich der Anleger zunächst unter Angabe seiner E-Mail-Adresse und eines Passworts einmalig für den Online-Beitritt registrieren. Der Anleger erhält daraufhin eine E-Mail mit einem Link zum Online-Beitritt. Auf der entsprechenden Webseite kann der Anleger sich dann mit seiner E-Mail-Adresse und seinem Passwort einloggen. In der Folge wird der Anleger durch mehrere Schritte geführt, in denen er seine Angaben zum Beitritt macht. Der Anleger kann den Prozess zu jeder Zeit unterbrechen und später über den per E-Mail übermittelten Link wieder aufrufen und fortsetzen.

Im Rahmen dieses Online-Beitrittsprozesses wird der Anleger aufgefordert, die gesetzlich notwendige Identifizierung seiner Person durchzuführen, entweder über ein von einem externen Dienstleister zur Verfügung gestelltes Online- oder Offline-Identifizierungsverfahren. Die Identifizierung kann vom Anleger über den externen Dienstleister entweder vor oder auch nach Abschluss des Online-Beitrittsprozesses durchgeführt werden.

Vor Abgabe seiner Online-Beitrittserklärung erhält der Anleger die Beitrittserklärung inklusive seiner Angaben in einer Übersicht zur Überprüfung angezeigt und muss diese als PDF-Dokument herunterladen. Nach dem Download wird dem Anleger die entsprechende Schaltfläche angezeigt, deren Betätigung zum zahlungspflichtigen Abschluss des Beitritts führt. Anschließend erhält der Anleger eine E-Mail zur Bestätigung des Eingangs seiner Beitrittserklärung, die auch die bereits zuvor angezeigte PDF-Datei enthält.

Der Beitritt des Anlegers wird wirksam mit Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin, die zum Abschluss des Treuhandvertrags führt (siehe dazu auch Verkaufsprospekt Seite 28 unter „Beitritt des Anlegers“ und Ziffer 4.3 des Gesellschaftsvertrags sowie Ziffer 2.2 der Informationen nach Art. 246b § 1 Absatz 1 EGBGB).

Schließt der Anleger den Online-Beitrittsprozess bereits vor erfolgreicher Durchführung der Identifizierung ab, so erfolgt eine Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin nach erfolgreicher Durchführung der Identifizierung. Führt der Anleger die Identifizierung nicht innerhalb von vier Wochen nach Abschluss des Online-Beitrittsprozesses erfolgreich durch, ist er an seine Beitrittserklärung nicht mehr gebunden, und es kann keine Annahme der Beitrittserklärung erfolgen. Der Anleger kann den Online-Beitrittsprozess jederzeit neu aufnehmen und durchlaufen.

2. Speicherung des Vertragstexts

Der Vertragstext besteht aus der Beitrittserklärung des Anlegers sowie dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftsvertrag sowie den Anlagebedingungen. Die Beitrittserklärung einschließlich aller vom Anleger im Rahmen des Online-Beitritts gemachten Angaben wird dem Anleger vor Abschluss des Online-Beitritts als PDF-Dokument zum Download angeboten und nach Abschluss des Online-Beitritts per E-Mail übermittelt. Die Beitrittserklärung wird vom Unternehmer gespeichert, ist dem Anleger jedoch nach ihrer Übermittlung per E-Mail nicht mehr über den Unternehmer zugänglich, sondern kann vom Anleger selbst dauerhaft gespeichert und auch ausgedruckt werden. Treuhand- und Gesellschaftsvertrag sowie die Anlagebedingungen sind im Verkaufsprospekt enthalten, der dem Anleger bereits unmittelbar nach Registrierung für den Online-Beitritt (d.h. im ersten Schritt des Online-Beitrittsprozesses) per E-Mail übermittelt wird. Der Verkaufsprospekt ist außerdem über die Website www.jamestown.de abrufbar.

3. Erkennen und Korrigieren von Eingabefehlern

Etwaige Eingabefehler im Prozess des Online-Beitritts kann der Anleger jederzeit berichtigen, indem er durch das Anklicken des Buttons „Zurück“ oder über den in der oberen Menüleiste enthaltenen Fortschrittsbalken an die Stelle des Online-Beitrittsprozesses zurückgeht, an der er die betreffende Eingabe getätigt hat, und die Eingabe im betreffenden Eingabefeld ändert. Vor Abgabe seiner Vertragserklärung kann der Anleger sämtliche Anlagen außerdem als PDF-Dokument herunterladen und nochmals überprüfen sowie wie vorstehend beschrieben ggf. korrigieren.

4. Sprachen für den Vertragsschluss

Für den Vertragsschluss steht ausschließlich die deutsche Sprache zur Verfügung.

5. Einschlägige Verhaltenskodizes

Jamestown hat sich einen Verhaltenskodex gegeben, der unter https://www.jamestown.de/verhaltenskodex jederzeit abrufbar ist. Jamestown verpflichtet sich

außerdem zur Einhaltung der Wohlverhaltensregeln des BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e.V.), die unter https://www.bvi.de/regulierung/selbstregulierung/wohlverhaltensregeln jederzeit abrufbar sind.

Informationen zum Datenschutz

1. Datenverarbeitung im Rahmen der Beteiligung an Jamestown 31

- Gemeinsam Verantwortliche für die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit einer Beteiligung an der Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG (die „Gesellschaft" bzw. „Jamestown 31") sind die Kapitalverwaltungsgesellschaft (Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, D-50968 Köln) sowie die Treuhandkommanditistin (Jamestown Treuhand GmbH, Marienburger Str. 17, D-50968 Köln) und die Jamestown Vertriebs-GmbH (Marienburger Str. 17, D-50968 Köln), jeweils auch per E-Mail erreichbar unter info@jamestown.de (für die Zwecke dieser Datenschutzinformation gemeinsam auch kurz „Jamestown"). Zwischen den Verantwortlichen besteht eine Vereinbarung über die gemeinsame Verantwortlichkeit, die u.a. vorsieht, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft die datenschutzrechtlichen Informationspflichten gegenüber den Anlegern erfüllt und Anfragen Betroffener beantwortet.

- Personenbezogene Daten der Anleger werden unter Beachtung der anwendbaren datenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der Vorschriften der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG), von Jamestown gespeichert, verarbeitet und genutzt. Personenbezogene Daten sind alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person (im Folgenden „betroffene Person") beziehen.

- Die Treuhandkommanditistin erhebt, verarbeitet und nutzt die personen- und beteiligungsbezogenen Daten des Anlegers (wie insbesondere Name und Adressdaten) durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Zwecke des Abschlusses, der Durchführung und der Erfüllung des mit dem Anleger geschlossenen Beteiligungsvertrages betreffend Jamestown 31. Für den Vertrieb der Jamestown 31 Anteile ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft zuständig. Diese hat ihrerseits ihre 100-prozentige Tochtergesellschaft, die Jamestown Vertriebs-GmbH, mit dem Vertrieb von Anteilen an Jamestown 31 beauftragt. Die Jamestown Vertriebs-GmbH wird zum Zweck der Abwicklung des Beitritts eines Anlegers an dem Fonds die personenbezogenen Daten des Anlegers ebenfalls nutzen und verarbeiten. Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten ist für diese Zwecke erforderlich. Rechtsgrundlage ist jeweils Art. 6 (1) b) DSGVO.

- Des Weiteren werden die personen- und beteiligungsbezogenen Daten der Anleger durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft über die Komplementärin (Jamestown 31 Investment Services, L.P. mit Sitz in Atlanta, USA) zu den o.a. Zwecken auch an die Jamestown, L.P. mit Sitz in Atlanta, USA, und die JT Tax Services, L.P. mit Sitz in Atlanta, USA, übermittelt.

- Die Daten werden allen vorgenannten Empfängern zu Zwecken der Durchführung des Gesellschaftsvertrags und der Verwaltung der Beteiligung des Anlegers sowie der Erfüllung gesetzlicher, gesellschaftsvertraglicher und/oder steuerlicher Verpflichtungen der Gesellschaft und der Komplementärin oder der Anleger (z.B. der Erfüllung von US-Steuererklärungspflichten), einschließlich etwaiger Auskünfte gegenüber deutschen und US-amerikanischen Finanzverwaltungen, in- und ausländischen Behörden und Gerichten, übermittelt. Inländische Behörden können verpflichtet sein (insbesondere aufgrund zwischenstaatlicher Abkommen wie FATCA oder im Zusammenhang mit der Umsetzung der Common Reporting Standards (CRS) der OECD), personen- und beteiligungsbezogene Daten der Anleger an ausländische Behörden, insbesondere in den USA, zu übermitteln, ohne dass eine vorherige Anhörung oder Information des jeweiligen Anlegers erfolgt. Die Verarbeitung der Daten einschließlich ihrer Übermittlung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Komplementärin erfolgt in dem für die vorgenannten Zwecke erforderlichen Umfang. Soweit dies im Rahmen der Durchführung der Geschäfte der Gesellschaft erforderlich ist, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Daten der Anleger durch ihre Komplementärin an einen externen Dienstleister in den USA (z.B. eine Steuerberatungs- oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) übermitteln, die durch Gesetz oder Vertrag entsprechend zur Verschwiegenheit und zum Datenschutz verpflichtet sind. Der Anleger wird darauf hingewiesen, dass in den USA ggf. ein geringeres Datenschutzniveau herrscht als innerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) und es an gleichwertigen Datenschutzvorkehrungen fehlt. Garantien zum Ausgleich des geringeren Schutzniveaus, insbesondere von US-Behörden, bestehen nicht. Die Rechtsgrundlagen für die Verarbeitung sind Art. 6 (1) b), c) sowie Art. 49 (1) b), c) und e) DSGVO.

- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist auch vertraglich verpflichtet, die personenbezogenen Daten der Anleger ausschließlich im Rahmen dieser Zweckbindung und entsprechend den geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verarbeiten.

- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist gesetzlich (§ 80 Abs. 1 KAGB) verpflichtet, eine Verwahrstelle zu beauftragen. Zurzeit ist die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, D-60311 Frankfurt am Main, als Verwahrstelle beauftragt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird der Verwahrstelle die personen- und beteiligungsbezogenen Daten des Anlegers im für die Erfüllung der gesetzlich vorgesehenen Aufgaben erforderlichen Umfang übermitteln. Rechtsgrundlage für eine solche Datenübermittlung ist damit Art. 6 (1) c) DSGVO.

- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft führt für die Treuhandkommanditistin ein Anlegerregister über alle als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligten Anleger (Treugeber) mit ihren persönlichen beteiligungsbezogenen Daten. Der Treugeber erhält auf Anfrage einen Auszug aus dem Anlegerregister mit der Eintragung seiner persönlichen beteiligungsbezogenen Daten. Der Anleger ist verpflichtet, der Treuhandkommanditistin (bzw. bei

einer Direktbeteiligung der Gesellschaft) jede Änderung der Daten zu seiner Person unverzüglich schriftlich oder in Textform mitzuteilen (Kontaktdaten siehe Ziffer 1.). Dies dient zum einen der Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen von Jamestown gegenüber den Anlegern (Art. 6 (1) b) DSGVO) und zum anderen berechtigten organisatorischen und gesellschaftsrechtlichen Interessen von Jamestown (Art. 6 (1) f) DSGVO).

- Im Rahmen Ihres Beitritts zu Jamestown 31 ist die Überprüfung Ihrer Identität gesetzlich vorgeschrieben. Zu diesem Zweck haben wir die Deutsche Post AG beauftragt. Die Rechtsgrundlage für die in diesem Zusammenhang erforderliche Verarbeitung ist Artikel 6 (1) b) und c) DSGVO. Die Deutsche Post AG stellt Ihre Identität in unserem Auftrag mittels des sog. POSTIDENT Verfahrens fest.

Im Rahmen des Online-Beitritts zu Jamestown 31 haben Sie die Möglichkeit, über das so genannte POSTID Portal der Deutsche Post AG die Identifikation online mittels Videochat vorzunehmen. Um die Identitätsfeststellung über das POSTID Portal zu ermöglichen, übergeben wir der Deutsche Post AG Ihre Kontaktdaten (Name und Adresse). Bei Ihrer Registrierung auf dem POSTID Portal (durch Angabe Ihrer E-Mail-Adresse und Vergeben eines Passworts) sowie im Rahmen des jeweiligen Identifizierungsverfahrens übermitteln Sie der Deutsche Post AG selbst alle weiteren für die Identitätsfeststellung erforderlichen Daten.

Unabhängig davon, ob Sie die Identifizierung offline in einer Filiale der Deutsche Post AG oder online vornehmen, werden uns Ihre Identifizierungsdaten (Ausweisdaten und Informationen bezüglich der Überprüfung der Identität) wiederum von der Deutsche Post AG zur Verfügung gestellt, nachdem Sie die Identifizierung abgeschlossen (und im Falle der über das POSTID Portal vorgenommenen Identifizierung die von uns zur Identifizierung angeforderten Daten über das POSTID Portal freigegeben) haben. Bei dem POSTIDENT Verfahren durch Videochat werden uns zusätzlich die Bilddateien Ihres Ausweisdokuments (Vorder- und Rückseite) sowie eine Bilddatei Ihrer Person aus dem Videochat zur Verfügung gestellt, wobei alle nicht für das Identifizierungsverfahren aufgenommenen Informationen vor der Übermittlung durch die Deutsche Post AG geschwärzt werden.

Weitere Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten durch die Deutsche Post AG im Rahmen des POSTIDENT Verfahrens entnehmen Sie bitte den Datenschutzhinweisen zur Nutzung des POSTID Portals für Privatkunden unter https://www.deutsche-post.de/de/p/postid/postid-datenschutzhinweise.html.

2. Datenverarbeitung im Rahmen des Kundenportals Jamestown Online

- Sofern ein Anleger im Rahmen des Beitritts auch der Nutzung des Kundenportals Jamestown Online zur Verwaltung seiner Beteiligungen zugestimmt hat, verarbeitet und nutzen die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Jamestown Vertriebs-GmbH personenbezogene Daten (wie insbesondere Vor- und Nachname, Anschrift, Vertragsdaten, E-Mail-Adresse, steuerrechtliche Informationen, Bankverbindungsdaten sowie offene Einzahlungen und weitere Angaben zur Beteiligung des Anlegers) für die Erbringung von Verwaltungs- und Servicediensten im Zusammenhang mit Beteiligungen des Anlegers sowie die technische Administration von Jamestown Online. Die E-Mail-Adresse wird zu Kommunikationszwecken verwendet (z.B. für die Zusendung von TAN oder die Erfüllung von Informationspflichten).

- Wir können die erneute Eingabe von bereits im Rahmen des Beitritts zu Jamestown 31 erhobenen Daten (insbesondere zu Identifizierungszwecken) verlangen und weitere personenbezogene Daten erheben, wenn ein Anleger bestimmte Online-Inhalte nutzt oder eine Änderung der Daten eines Anlegers über Jamestown Online erfolgt. Die Erhebung solcher zusätzlicher, vom Anleger aktiv einzugebenden Daten wird jeweils angezeigt. Dies kann durch die Bereitstellung von Eingabefeldern, anklickbaren Auswahlfeldern und vergleichbaren Elementen geschehen. Soweit die zusätzlichen Daten für die Nutzung erforderlich sind (notwendige Angaben), sind diese ausdrücklich als solche gekennzeichnet.

- Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten eines Anlegers im Rahmen von Jamestown Online ist für die Bereitstellung und Durchführung des Services Jamestown Online erforderlich. Rechtsgrundlage ist damit die Eingehung und Durchführung des entsprechenden Nutzungsvertrages (Art. 6 (1) b) DSGVO).

- Weitergehende Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten beim Besuch der Jamestown Webseite und zur Nutzung von Jamestown Online finden sich online abrufbar unter: https://online.jamestown.de/home/datenschutz.

3. Abonnement des Newsletters

- Sofern Sie Ihre Einwilligung (Art. 6 (1) a) DSGVO, § 7 Abs. 2 UWG) hierzu erteilt haben, nutzt die Jamestown Vertriebs-GmbH Ihren Vor- und Nachnamen und Ihre E-Mail-Adresse, um Ihnen per E-Mail regelmäßig Neuigkeiten und individuelle Angebote zu Jamestown Anlageprodukten und Services zukommen zu lassen („Newsletter").

- An eine erstmalig für den Newsletterversand eingetragene E-Mail-Adresse wird aus rechtlichen Gründen eine Bestätigungsmail im Double-Opt-In-Verfahren versendet. Dies dient der Überprüfung, ob der Inhaber der E-Mail-Adresse als betroffene Person den Empfang des Newsletters tatsächlich autorisiert hat.

- Eine Einwilligung zum Newsletterversand kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden wie nachstehend unter Ziffer 5. näher beschrieben. Zudem kann der Newsletterabonnent seine Einwilligung jederzeit z.B. durch Nachricht an newsletter@jamestown.de oder über den entsprechenden Link in jeder E-Mail widerrufen. Personenbezogene Daten im Zusammenhang mit dem Newsletterabonnement werden nach Widerruf des Newsletterempfangs innerhalb von einem Monat gelöscht, sofern der Löschung keine gesetzlichen

Aufbewahrungspflichten entgegenstehen oder die Verarbeitung aus anderen Gründen gesetzlich zulässig ist.

- Die E-Mail-Newsletter können sog. Zählpixel enthalten. Ein Zählpixel ist eine Miniaturgrafik, die in solche E-Mails eingebettet wird, welche im HTML-Format versendet werden, um eine Logdatei-Aufzeichnung und eine Logdatei-Analyse zu ermöglichen. Dadurch kann eine statistische Auswertung des Erfolges oder Misserfolges von Online-Marketing-Kampagnen durchgeführt werden. Anhand des eingebetteten Zählpixels kann die Jamestown Vertriebs-GmbH erkennen, ob und wann eine E-Mail von einer betroffenen Person geöffnet wurde und welche in der E-Mail befindlichen Links aufgerufen wurden. Solche über die Zählpixel erhobenen aggregierten, personenbezogenen Daten werden von der Jamestown Vertriebs-GmbH gespeichert und ausgewertet, um den Newsletterversand zu optimieren und den Inhalt zukünftiger Newsletter noch besser den Interessen der Anleger anzupassen. Hierin liegt ein berechtigtes Interesse der Jamestown Vertriebs-GmbH. Rechtsgrundlage ist damit Art. 6 (1) f) DSGVO.

4. Weitergabe an Dritte, Datenübermittlung in ein Land außerhalb der EU/des EWR

Außer in den in Ziffer 1. erwähnten Fällen werden personenbezogene Daten eines Anlegers nur in folgenden Fällen an Dritte weitergegeben. In diesen Fällen beschränkt sich der Umfang der übermittelten Daten jeweils auf das für die Erreichung der mit der Datenverarbeitung verfolgten Zwecke erforderliche Minimum.

- Hierzu zählen zunächst von Jamestown beauftragte Dienstleister, die diese bei ihrem Geschäftsbetrieb unterstützen (z.B. zur Vermeidung von Missbrauchsfällen, Newsletterversand, IT-Dienstleister zum Betrieb der Systeme und Webseiten, Finanzbuchhalter) (Art. 28 DSGVO) oder die spezifischen beruflichen Geheimhaltungspflichten unterliegen (z.B. Steuerberater, Wirtschaftsprüfer).

- Auf Weisung des Anlegers hin werden personenbezogene Daten des Anlegers auch durch die JT Tax Services, L.P. an einen von dem Anleger benannten US-Steuerberater weitergeleitet. Wenn der Anleger auf der Grundlage eines unmittelbar zwischen ihm und dem Dienstleister zu schließenden Vertrags den Treuhandservice für US-Steuererstattungen des Dienstleisters (Ornstein-Schuler Escrow LLC, Atlanta, Georgia, USA) nutzt, so übermittelt die JT Tax Services, L.P. diesem Dienstleister im Auftrag des Anlegers seinen Namen, Anschrift und Bankverbindung auf der Grundlage einer von ihm gegenüber dem Dienstleister erteilten Einwilligung (Art. 6 (1) a), 49 (1) a) DSGVO).

- Sofern Jamestown oder eine der anderen in Ziffer 1. genannten Jamestown Gesellschaften aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung oder infolge eines Auskunftsersuchens von Strafverfolgungs- oder Aufsichtsbehörden oder autorisierten Dritten in Zusammenhang mit einem Ermittlungsverfahren oder dem Verdacht auf eine Straftat, eine rechtswidrige Handlung oder andere Handlungen, aus denen sich für die Jamestown Gruppe oder den Anleger eine rechtliche Haftung ergeben kann, gesetzlich zur Offenlegung bestimmter personenbezogener Daten verpflichtet sind, wird die jeweilige Jamestown Gesellschaft die für die Untersuchung notwendigen Daten offenlegen (Art. 6 (1) c) DSGVO). Das Gleiche gilt für die Geltendmachung oder Verteidigung gegen Rechtsansprüche (Art. 6 (1) f) DSGVO).

5. Rechte der betroffenen Personen

Die Anleger, als betroffene Personen, haben nach Maßgabe der anwendbaren datenschutzrechtlichen Bestimmungen jederzeit die folgenden Rechte:

- Auskunft über die zu ihrer Person gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen;

- die Berichtigung oder Löschung unrichtiger personenbezogener Daten zu verlangen (in einigen gesetzlich vorgesehenen Fällen, z.B. bei gesetzlichen Aufbewahrungspflichten, können die Daten anstelle einer Löschung gesperrt werden);

- ggf. die Einschränkung der Verarbeitung personenbezogener Daten zu verlangen;

- der Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten, die auf Grundlage eines berechtigten Interesses verarbeitet werden (Art. 6 (1) f) DSGVO), zu widersprechen; und

- im Falle einer Einwilligung oder bei einer Datenverarbeitung auf Grundlage eines Vertrages zu verlangen, dass die sie betreffenden und von ihnen bereitgestellten personenbezogenen Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Anleger oder an einen neuen Verantwortlichen herausgegeben werden, soweit dies technisch machbar ist („Recht auf Datenübertragbarkeit").

- **Wenn ein Anleger uns gegenüber eine Einwilligung erteilt hat, hat dieser Anleger das Recht, die Einwilligung mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen. Dies berührt nicht die Rechtmäßigkeit einer aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung.**

- Die vorgenannten Rechte können Anleger gegenüber Jamestown, d.h. der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Treuhandkommanditistin und/oder der Jamestown Vertriebs-GmbH als gemeinsam Verantwortliche, durch eine Mitteilung auf einem der unter Ziffer 1. dieser Datenschutzinformation genannten Kontaktwege ausüben.

- Die Verantwortliche(n) für die Datenverarbeitung werden etwaigen Empfängern, denen gegenüber sie personenbezogene Daten offengelegt hat/haben, jede Berichtigung oder Löschung der personenbezogenen Daten oder eine Einschränkung der Verarbeitung mitteilen, es sei denn, dies erweist sich als unmöglich oder ist mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden.

- Darüber hinaus haben Anleger die Möglichkeit, sich im Falle von Beschwerden über den Umgang mit ihren personenbezogenen Daten an die zuständige Aufsichtsbehörde zu wenden.

Als verantwortungsbewusstes Unternehmen verzichten wir auf eine automatische Entscheidungsfindung oder ein Profiling.

6. Speicherdauer

Unter Beachtung der anwendbaren datenschutzrechtlichen Bestimmungen wird Jamestown die zu einem Anleger gespeicherten personenbezogenen Daten auch ohne Zutun des Anlegers löschen, wenn ihre Kenntnis zur Erfüllung des mit der Speicherung verfolgten Zwecks nicht mehr erforderlich ist oder wenn ihre Speicherung aus sonstigen gesetzlichen Gründen unzulässig ist. In einigen gesetzlich vorgesehenen Fällen (z.B. bei gesetzlichen Aufbewahrungspflichten) können Daten anstelle einer Löschung gesperrt werden.

7. Datenschutzbeauftragter

Bei Fragen zu dieser Datenschutzinformation oder zum Umgang mit personenbezogenen Daten können sich Anleger jederzeit auf den folgenden Wegen an den Datenschutzbeauftragten von Jamestown wenden, der Ihnen auch im Falle von Auskunftsersuchen, Anregungen oder Beschwerden wie folgt postalisch, per E-Mail oder telefonisch zur Verfügung steht: Datenschutz, Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln; Tel.: 0221 3098-0; E-Mail: privacy@jamestown.de.

Weitergehende Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie online abrufbar unter: https://online.jamestown.de/home/datenschutz.

Nutzungsbedingungen für das Kundenportal Jamestown Online

Die nachfolgend abgedruckten Nutzungsbedingungen für das Kundenportal Jamestown Online gelten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Erfolgt die Registrierung des Kunden online, so werden dem Kunden die zum Zeitpunkt der Registrierung gültigen Nutzungsbedingungen vor der Registrierung zugänglich gemacht und in den Vertrag über die Nutzung von Jamestown Online einbezogen. Diese können von den nachfolgend abgedruckten Nutzungsbedingungen abweichen.

Stand: 03.07.2019

§ 1 Leistungsangebot

1. Diese Nutzungsbedingungen regeln die Nutzung des Jamestown Online-Portals („Jamestown Online") zwischen der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Straße 17, D-50968 Köln, als Kapitalverwaltungsgesellschaft („Jamestown") und dem Kunden.

2. Jamestown stellt dem Kunden Jamestown Online in dem in diesen Nutzungsbedingungen definierten Umfang ab Vertragsschluss (§ 2 Nr. 6) zur Verfügung.

§ 2 Registrierung, Vertragsschluss und Kündigung

1. Die Nutzung von Jamestown Online setzt eine aktive oder ehemalige Kundenbeziehung mit Jamestown sowie eine Registrierung des Kunden für Jamestown Online voraus.

2. Die Registrierung erfolgt online oder offline über ein von Jamestown jeweils zur Verfügung gestelltes Registrierungsformular. Das Registrierungsformular ist vom Kunden wahrheitsgemäß auszufüllen. Die Registrierung kann auch im Rahmen des Beitritts zu einem Jamestown Fonds erfolgen.

3. Die Registrierung setzt die Zustimmung zu diesen Nutzungsbedingungen voraus. Die Nutzungsbedingungen werden dem Kunden bei der Online-Registrierung vor dem Absenden des Registrierungsformulars zur dauerhaften Archivierung als Download zur Verfügung gestellt. Erfolgt die Registrierung offline, werden dem Kunden die Nutzungsbedingungen zur Kenntnisnahme zur Verfügung gestellt, z.B. im Verkaufsprospekt des jeweiligen Jamestown Fonds.

4. Vor dem Absenden des Online-Registrierungsformulars hat der Kunde die Möglichkeit, seine eingegebenen Daten in einem Bestätigungsfenster noch einmal einzusehen, zu überprüfen und bei Bedarf zu berichtigen.

5. Durch Absenden des Online-Registrierungsformulars gibt der Kunde ein Angebot auf Nutzung von Jamestown Online ab. Der Zugang des Angebots bei Jamestown wird dem Kunden in diesem Fall unverzüglich per E-Mail bestätigt. Bei der Offline-Registrierung erfolgt das Angebot des Kunden auf Nutzung von Jamestown Online durch die Übermittlung der Erklärung, dass der Kunde Jamestown Online nutzen möchte (z.B. im Rahmen der Erklärung des Beitritts zu einem Jamestown Fonds).

6. Die Registrierung wird von Jamestown anschließend geprüft. Die Annahme des Angebots erfolgt durch Zusendung des Benutzernamens für Jamestown Online per Post an die vom Kunden hinterlegte Anschrift. Mit Zugang dieses Schreibens beim Kunden kommt der Vertrag über die Nutzung von Jamestown Online zustande.

7. Anschließend erhält der Kunde mit separater Post eine PIN, mit der er sich bei Jamestown Online einloggen kann.

8. Sofern Jamestown als Alternative zur Registrierung mittels per Post versandter PIN eine Online-Video-Identifizierung anbietet, gibt der Kunde durch Absenden des Online-Registrierungsformulars und erfolgreich abgeschlossenem Online-Video-Identifikationsverfahren ein Angebot auf Nutzung von Jamestown Online ab. Der Zugang des Angebots bei Jamestown wird dem Kunden in diesem Fall unverzüglich per E-Mail bestätigt. Die Annahme des Angebots erfolgt bei erfolgreicher, automatisierter Datenprüfung per E-Mail, die die Freischaltung des Zugangs bestätigt. Mit Zugang dieser E-Mail beim Kunden kommt der Vertrag über die Nutzung von Jamestown Online zustande.

9. Der Vertragstext (entspricht diesen Nutzungsbedingungen) wird von Jamestown nach Vertragsschluss gespeichert. Die jeweils aktuelle Fassung der Nutzungsbedingungen kann vom Kunden zudem über einen Link auf der Homepage von Jamestown jederzeit abgerufen werden. Für den Vertragsschluss steht die deutsche Sprache zur Verfügung.

10. Der Kunde kann den Vertrag über die Nutzung von Jamestown Online jederzeit durch Erklärung in Textform (z.B. per E-Mail oder über die Mitteilungsfunktion des Portals) gegenüber Jamestown kündigen. Jamestown kann den Vertrag jederzeit mit einer Frist von sechs Wochen durch Erklärung in Textform kündigen.

11. Jamestown kann den Kunden mit einer Frist von sechs Wochen durch Erklärung in Textform (z.B. per E-Mail oder Mitteilung an das elektronische Postfach gem. § 3) darüber informieren, dass Jamestown Online oder einzelne Funktionen (wie z.B. das elektronische Postfach) eingestellt werden.

12. Registriert sich ein Kunde für Jamestown Online, loggt sich jedoch auch nach mindestens zweimaliger Erinnerung nicht in Jamestown Online ein, hat Jamestown das Recht, den Jamestown Online Zugang des Kunden zu schließen und wird den Kunden wieder ausschließlich auf dem Postweg kontaktieren.

§ 3 Elektronisches Postfach

1. Jamestown stellt dem Kunden innerhalb von Jamestown Online ein elektronisches Postfach zur Verfügung.

2. In dem elektronischen Postfach werden dem Kunden Mitteilungen von Jamestown (z.B. Steuer-/Ausschüttungsmitteilungen, Rechnungen oder vertragliche Mitteilungen und Informationen) im PDF-Format zur Verfügung gestellt. Der Kunde kann sich die

Dokumente online ansehen, herunterladen oder ausdrucken. Sobald eine Mitteilung in das elektronische Postfach eingestellt ist, hat Jamestown keine Möglichkeit mehr, diese Mitteilung zu ändern.

3. Zu dem vorgenannten Zweck bestimmt der Kunde das elektronische Postfach als Vorrichtung zum Empfang rechtsverbindlicher Dokumente. Nach der Freischaltung des elektronischen Postfachs des Kunden im Rahmen von Jamestown Online kann Jamestown dem Kunden Mitteilungen, soweit nicht gesetzlich anders vorgeschrieben, statt per Post in das elektronische Postfach zustellen.

4. Sofern der Kunde das elektronische Postfach nicht mehr als seine Empfangsvorrichtung nutzen und zum postalischen Versand wechseln möchte, kann er den Vertrag über die Nutzung von Jamestown Online jederzeit gem. § 2 Nr. 9 kündigen, womit auch die Nutzungsmöglichkeit des elektronischen Postfachs endet. Eine Nutzung von Jamestown Online ohne das elektronische Postfach ist nicht möglich.

5. Jamestown wird den Kunden per E-Mail an die für Jamestown Online hinterlegte E-Mail-Adresse benachrichtigen, sobald eine neue Mitteilung in sein elektronisches Postfach eingestellt wurde.

6. Der Kunde ist im Hinblick auf ihn ggfs. treffende Aufbewahrungspflichten selbst für die erforderliche Aufbewahrung (durch lokale Speicherung und/oder Ausdruck des Dokuments) verantwortlich. Der Kunde hat bis zu einer Beendigung der Nutzungsmöglichkeit des elektronischen Postfachs (z.B. durch Kündigung des Vertrags über die Nutzung von Jamestown Online) jederzeit die Möglichkeit, alle in dem elektronischen Postfach gespeicherten Nachrichten und Mitteilungen zu sichern (durch lokale Speicherung und/oder Ausdruck).

§ 4 Abgabe von Erklärungen des Kunden gegenüber Jamestown

1. Der Kunde kann über Jamestown Online im dort angebotenen Umfang rechtsverbindliche Erklärungen gegenüber Jamestown abgeben, soweit gesetzlich zwingende Formvorschriften dem nicht entgegenstehen. Außerdem kann der Kunde Jamestown Änderungen seiner Daten über Jamestown Online mitteilen.

2. Der Kunde erhält vor dem Absenden einer Erklärung oder Mitteilung an Jamestown eine automatisch generierte und jeweils nur einmalig verwendbare TAN an die für Jamestown Online hinterlegte E-Mail-Adresse, mit der der Kunde den Versand der Erklärung oder Mitteilung an Jamestown freigibt. Der Kunde hat dafür zu sorgen, dass ihm die TAN an die angegebene E-Mail-Adresse zugehen kann, d.h. insbesondere Speicherplatz zur Verfügung steht und vom Kunden überprüft wird, ob die E-Mail in den Spamordner aussortiert wurde. Erst nach erfolgreicher Eingabe der TAN wird die Erklärung/Mitteilung an Jamestown übermittelt.

3. Jamestown bearbeitet die Erklärung/Mitteilung im Rahmen des ordnungsgemäßen Arbeitsablaufes und informiert den Kunden über den Abschluss der Bearbeitung per E-Mail.

§ 5 Geheimhaltung von Zugangsdaten

1. Jede Person, der der Benutzername und die PIN bekannt sind, kann sich in den Jamestown Online-Zugang des Kunden einloggen und die dortigen Informationen einsehen – ist der Person zusätzlich eine TAN bekannt, kann sie über Jamestown Online unter Umständen missbräuchlich Erklärungen und Mitteilungen im Namen des Kunden gegenüber Jamestown abgeben. Der Kunde hat daher dafür Sorge zu tragen, dass keine andere Person Kenntnis von seinen Zugangsdaten (Benutzername und insbesondere PIN und TAN) erlangt.

2. PIN und TAN dürfen nicht elektronisch gespeichert oder in anderer Form unverschlüsselt und ungeschützt notiert werden.

3. Stellt der Kunde fest, dass eine andere Person unbefugt von seinen Zugangsdaten Kenntnis erhalten hat oder besteht zumindest der Verdacht einer derartigen unbefugten Kenntnisnahme, so ist der Kunde verpflichtet, Jamestown unverzüglich zu benachrichtigen. In diesem Fall wird Jamestown den Zugang zu Jamestown Online des betroffenen Kunden sperren.

§ 6 Sperre des Zugangs zu Jamestown Online

1. Wird beim Login (bei der Anmeldung im Portal) fünfmal hintereinander eine falsche PIN eingegeben, sperrt Jamestown automatisch den Zugang des Kunden zu Jamestown Online.

2. Jamestown wird den Zugang des Kunden zu Jamestown Online ferner sperren, wenn der Verdacht einer missbräuchlichen Nutzung besteht. Jamestown wird den Kunden hierüber außerhalb von Jamestown Online informieren.

3. Jamestown wird den Zugang zu Jamestown Online auch auf Wunsch des Kunden sperren.

4. In allen in Absatz 1 bis Absatz 3 genannten Fällen kann die Sperre nicht online aufgehoben werden. Der Kunde hat sich zur Aufhebung der Sperre auf anderem Wege mit Jamestown in Verbindung zu setzen.

§ 7 Erreichbarkeit und Wartung von Jamestown Online

1. Der Anspruch auf Nutzung von Jamestown Online besteht nur im Rahmen des aktuellen Stands der Technik. Jamestown schränkt die Erreichbarkeit und/oder Funktionen von Jamestown Online zeitweilig ein, wenn dies im Hinblick auf Kapazitätsgrenzen, die Sicherheit oder Integrität der Server oder zur Durchführung technischer Maßnahmen erforderlich ist, und dies der ordnungsgemäßen oder verbesserten Erbringung der Dienste im Rahmen von Jamestown Online dient (Wartungsarbeiten). Jamestown berücksichtigt in diesen Fällen die berechtigten Interessen der Kunden, wie z.B. durch Vorabinformationen und Vornahme von geplanten Wartungsarbeiten in üblicherweise nutzungsarmen Zeiten.

2. § 9 dieser Nutzungsbedingungen bleibt von der vorstehenden Regelung unberührt.

§ 8 Zugangsberechtigung nach dem Tod des Kunden

Nach dem Tod des Kunden geht die Zugangsberechtigung für Jamestown Online auf die Rechtsnachfolger des Kunden

über. Derjenige, der sich auf die Rechtsnachfolge des Kunden beruft, hat Jamestown seine erbrechtliche Berechtigung in geeigneter Weise (z.B. durch Erbschein oder Europäisches Nachlasszeugnis) nachzuweisen. Wurde der Nachweis bereits im Rahmen des Übergangs einer Beteiligung des Kunden auf den Rechtsnachfolger erbracht, ist kein erneuter Nachweis erforderlich. Wird Jamestown eine Ausfertigung oder eine beglaubigte Abschrift einer notariell beurkundeten Verfügung von Todes wegen (Testament oder Erbvertrag) nebst zugehöriger Eröffnungsniederschrift vorgelegt, darf Jamestown denjenigen, der darin als Erbe oder Testamentsvollstrecker bezeichnet ist, als Berechtigten ansehen und ihm Zugang zu Jamestown Online mit den entsprechenden Funktionalitäten gewähren. Dies gilt nicht, wenn Jamestown bekannt ist, dass der dort Genannte (zum Beispiel nach Anfechtung oder wegen Nichtigkeit des Testaments) nicht verfügungsberechtigt ist oder wenn Jamestown dies infolge Fahrlässigkeit nicht bekannt geworden ist.

§ 9 Haftung

1. Jamestown haftet nach den gesetzlichen Vorschriften für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit von Jamestown, ihren gesetzlichen Vertretern, leitenden Angestellten oder sonstigen Erfüllungsgehilfen. Gleiches gilt bei der Übernahme von Garantien oder einer sonstigen verschuldensunabhängigen Haftung sowie bei Ansprüchen nach dem Produkthaftungsgesetz oder bei einer schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Jamestown haftet dem Grunde nach für durch Jamestown, ihre Vertreter, leitenden Angestellten und einfachen Erfüllungsgehilfen verursachte einfach fahrlässige Verletzungen wesentlicher Vertragspflichten, also solcher Pflichten, auf deren Erfüllung der Kunde zur ordnungsgemäßen Durchführung des Vertrages regelmäßig vertraut und vertrauen darf, in diesem Fall aber der Höhe nach begrenzt auf den typischerweise entstehenden, vorhersehbaren Schaden.

2. Eine weitere Haftung von Jamestown ist ausgeschlossen.

3. Soweit die Haftung von Jamestown ausgeschlossen oder beschränkt ist, gilt dies auch zugunsten der persönlichen Haftung der gesetzlichen Vertreter, leitenden Angestellten und einfachen Erfüllungsgehilfen von Jamestown.

§ 10 Datenschutz

Jamestown beachtet die geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Datenschutzinformation von Jamestown, die auch die Datenverarbeitung im Rahmen von Jamestown Online umfasst, ist auf der Jamestown Website (www.jamestown.de) unter dem Link „Datenschutz“ jederzeit abrufbar.

§ 11 Schlussbestimmungen

1. Jamestown hat sich einen Verhaltenskodex gegeben, der unter https://www.jamestown.de/verhaltenskodex jederzeit abrufbar ist. Jamestown verpflichtet sich außerdem zur Einhaltung der Wohlverhaltensregeln des BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e.V.), die unter https://www.bvi.de/regulierung/selbstregulierung/wohlverhaltensregeln jederzeit abrufbar sind.

2. Änderungen der Nutzungsbedingungen werden dem Kunden spätestens vier Wochen vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens in Textform (z.B. per E- Mail oder per Mitteilung in das elektronische Postfach gem. § 3) angeboten. Die Zustimmung des Kunden gilt als erteilt, wenn der Kunde seine Ablehnung nicht bis zu dem vorgeschlagenen Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Änderungen angezeigt hat. Wenn der Kunde mit den Änderungen nicht einverstanden ist, kann er den Nutzungsvertrag über Jamestown Online vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Änderung fristlos und kostenfrei kündigen. Jamestown weist den Kunden in der Nachricht, mit der Jamestown dem Kunden die Änderungen anbietet, auch noch einmal besonders auf das Ablehnungsrecht des Kunden, die Frist dafür und die Möglichkeit zur Kündigung hin. Zusätzlich veröffentlicht Jamestown die geänderten Nutzungsbedingungen im Rahmen von Jamestown Online.

3. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Nutzungsbedingungen ganz oder teilweise nichtig oder unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle von nicht einbezogenen oder unwirksamen Bestimmungen dieser Nutzungsbedingungen tritt das Gesetzesrecht. Sofern solches Gesetzesrecht im jeweiligen Fall nicht zur Verfügung steht (Regelungslücke) oder zu einem untragbaren Ergebnis führen würde, werden die Parteien in Verhandlungen darüber eintreten, anstelle der nicht einbezogenen oder unwirksamen Bestimmung eine wirksame Regelung zu treffen, die ihr wirtschaftlich möglichst nahe kommt.

Glossar

Anfängliche Ausschüttung

Die Anfängliche Ausschüttung beträgt für jeden Anleger 2,0% p.a. ab Eingang der jeweiligen (Teil-)Zahlungen der Eigenkapitaleinlage bei der Gesellschaft bis zum 31.12.2021 jeweils vor Steuern und bezogen auf den geleisteten, d.h. den jeweils eingezahlten (Teil-) Betrag der Eigenkapitaleinlagen ohne Ausgabeaufschlag. Für den Eingang der Zahlung gilt das Datum der Wertstellung.

Anfängliche Kosten

Bestehen aus den Initialkosten (5,4%) und dem Ausgabeaufschlag (5%), somit insgesamt 10,4% der gezeichneten Eigenkapitaleinlage bzw. 9,9% des Ausgabepreises.

Anleger

Privatpersonen, die sich nach Maßgabe der Angebotsunterlagen oder durch eine nachfolgende Anteilsübertragung mittelbar über die Treuhandkommanditistin oder nach Beendigung des Treuhandvertrags unmittelbar als Kommanditist an der Gesellschaft in Höhe eines bestimmten Zeichnungsbetrags beteiligen, mit Ausnahme der Treuhandkommanditistin selbst.

Anteil

Siehe „Kommanditanteil".

Asset Manager

Die Jamestown, L.P., Atlanta, USA, die die immobilienbezogenen Leistungen für Jamestown 31 in den USA durchführt.

Ausgabeaufschlag

Ein Aufgeld von 5% bezogen auf den Gesamtbetrag der gezeichneten Eigenkapitaleinlage des Anlegers. Der Ausgabeaufschlag gilt nicht als Eigenkapitaleinlage des Anlegers.

Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seiner Eigenkapitaleinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag.

Ausschüttung

Barauszahlung des an die Anleger zu verteilenden Barüberschusses sowie der Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung einer Immobilie bzw. einer Beteiligungsgesellschaft des Fonds.

BaFin

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, die für die Überwachung von Kapitalverwaltungsgesellschaften zuständige Behörde.

Barüberschuss

Sämtliche Einnahmen der Gesellschaft für eine bestimmte Periode, einschließlich aller an die Gesellschaft aufgrund ihrer mittelbaren oder unmittelbaren Beteiligung an Beteiligungsgesellschaften ausgeschütteten Beträge (mit Ausnahme der Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung) sowie das gesamte Betriebskapital bzw. alle Barmittelreserven der Gesellschaft abzüglich der Summe aus (i) den Betriebsaufwendungen der Gesellschaft während der betreffenden Periode einschließlich der Gebühr an die Verwahrstelle sowie einschließlich aller im Rahmen der Anlagebedingungen an die Komplementärin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu zahlenden Gebühren, (ii) sämtlichen Beträgen, die während der betreffenden Periode im Rahmen beliebiger Schulden der Gesellschaft zu zahlen sind, (iii) allen Investitionen und sonstigen Aufwendungen der Gesellschaft während der betreffenden Periode, jedoch ohne Berücksichtigung von Wertminderungen oder Abschreibungen auf die Anschaffungskosten oder Vermögenswerte der Gesellschaft und (iv) denjenigen Beträgen, die nach Ansicht der Komplementärin in angemessener Weise als Betriebskapital oder Barmittelreserven der Gesellschaft erforderlich sind.

Beitrittsannahme

Der Beitritt des Anlegers zur Gesellschaft - als Treugeber gegenüber der Treuhandkommanditistin - erfolgt durch Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin.

Beitrittserklärung

Unterschriebene Erklärung des Unterzeichners, mittels der ausgefüllten Beitrittsdokumente der Gesellschaft Jamestown 31 mittelbar über die Jamestown Treuhand GmbH beitreten zu wollen.

Beteiligungsgesellschaft

Eine Gesellschaft und alle ihr nachgeordneten Gesellschaften, über die Grundstücke mit oder ohne Aufbauten gehalten werden. Bei den Beteiligungsgesellschaften handelt es sich in der Regel um Limited Partnerships (US-amerikanische Personengesellschaften), deren Gesellschaftszweck der Erwerb, das Bewirtschaften und der Verkauf von Immobilien ist.

Blindpool

Fonds, dessen Investitionsobjekte - hier die zu erwerbenden Immobilien - zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen.

Diversifikation

Die Streuung des Fondsvermögens durch den Erwerb mehrerer Immobilien unterschiedlicher Nutzungsarten, an verschiedenen Standorten und mit unterschiedlichen Mietern.

Doppelbesteuerungsabkommen (DBA)

Vertrag zwischen Deutschland und den USA, der vermeiden soll, dass die gleichen Einkünfte in beiden Staaten voll besteuert werden.

Due Diligence

Sorgfältige Prüfung und Analyse vor dem Ankauf einer Immobilie bzw. eines Investitionsobjekts, insbesondere im Hinblick auf ihre wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und finanziellen Verhältnisse. Due Diligence-Prüfungen beinhalten insbesondere eine fundierte Bewertung zur Ermittlung des Kaufpreises und eine systematische Stärken-Schwächen-Analyse der Immobilie.

Eigenkapitaleinlage (gezeichnet bzw. geleistet)

Die gezeichnete Eigenkapitaleinlage ist der $-Betrag, welcher der Anzahl der Anteile zu je $ 1,00 an Jamestown 31 entspricht, die der Anleger gemäß Beitrittserklärung erwirbt, ggf. gemindert um die in Ziffer 4.5.2 des Gesellschaftsvertrags zurückgezahlten Beträge. Die geleistete Eigenkapitaleinlage entspricht dem bereits eingezahlten $-Betrag der gezeichneten Eigenkapitaleinlage. Ausgabeaufschläge bleiben bei der Ermittlung der Beträge unberücksichtigt.

Einzahlung

Die Einzahlung der gezeichneten Eigenkapitaleinlage kann in einem Betrag oder in verteilter Einzahlungsweise nach Annahme der Beitrittserklärung erfolgen. Bei verteilter Einzahlungsweise sind mindestens 30% der gezeichneten Eigenkapitaleinlage plus der gesamte Ausgabeaufschlag innerhalb von vier Wochen nach Annahme der Beitrittserklärung und bis zum 31.12.2021 die restlichen 70% der gezeichneten Eigenkapitaleinlage fällig. Teilbeträge können zu beliebigen Zeitpunkten vorzeitig eingezahlt werden und die bei Beitritt fällige Summe kann auf Wunsch mehr als 30% plus Ausgabeaufschlag betragen. Die Berechnung der individuellen Anfänglichen Ausschüttung bis 31.12.2021 erfolgt immer ab Wertstellung des Dollareinzahlungsbetrags.

FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act)

US-Gesetz über Informationspflichten von Finanzinstituten außerhalb der USA zur Ermöglichung der Ermittlung von in den USA besteuerungspflichtigen Personen im Ausland.

Fonds

Eine Gesellschaft - hier Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG - zur Sammlung und Bündelung von Investorengeldern zur Verwirklichung eines einheitlichen Investitionszwecks.

Gesellschaft

Die Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG, eine deutsche Kommanditgesellschaft, die dem KAGB unterliegt. Sie wird auch mit den Begriffen „Fonds“ und „Jamestown 31“ bezeichnet.

Gesellschafter

Die Komplementärin und die Kommanditisten bilden zusammen die Gesellschafter der Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG.

Hafteinlage

Der im Handelsregister der Gesellschaft als Haftsumme eingetragene Betrag der Kommanditisten. Die Höhe der Hafteinlage beträgt je € 0,01 pro Kommanditanteil von $ 1,00.

Hebeleffekt

Die Erhöhung (bzw. Verringerung) der Eigenkapitalrendite durch Fremdfinanzierung von Investitionen, deren Gesamtkapitalrendite über (bzw. unter) dem Fremdkapitalzins liegt, wird als „Hebeleffekt“ (engl. leverage effect) bezeichnet.

Holdinggesellschaft

Eine Gesellschaft, in der Beteiligungen und Beteiligungsgesellschaften gebündelt und deren Kapitalanteile zu 100% von Jamestown 31 gehalten werden.

Initialkosten

Bestehen aus 5% Kosten der Eigenkapitalbeschaffung und 0,4% weiteren Kosten, jeweils bezogen auf die Eigenkapitaleinlagen ohne Ausgabeaufschlag.

Internal Rate of Return (IRR)

Gibt bei der Verzinsung einer Investition, bei der Zu- und Rückflüsse zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgen, die Verzinsung des über den Investitionszeitraum rechnerisch gebundenen Kapitals (exklusive Ausgabeaufschlag) in Prozent pro Jahr an.

Internal Revenue Code (IRC)

US-amerikanisches Einkommensteuergesetz.

Investiertes Eigenkapital (als Ausschüttungsbasis für Jamestown 31)

Für die Anfängliche Ausschüttung ist das investierte Eigenkapital die geleistete Eigenkapitaleinlage. Für die beabsichtigte jährliche Ausschüttung von 4,0% p.a. vor Steuern ist das investierte Eigenkapital die gezeichnete, ggf. um Eigenkapitalrückzahlungen geminderte Eigenkapitaleinlage. Für die beabsichtigte Ausschüttung aus Verkauf von 110% vor Steuern ist das investierte Eigenkapital die gezeichnete Eigenkapitaleinlage. Der Ausgabeaufschlag ist nicht Teil des investierten Eigenkapitals.

Investitionsobjekt

Siehe Beteiligungsgesellschaft.

Investmentvermögen

Unter das KAGB fallender Organismus für gemeinschaftliche Kapitalanlagen.

Investor

Englischer Begriff für Anleger. Eine natürliche oder juristische Person, die ihr Kapital mit Gewinnerzielungsabsicht anlegt.

Jamestown Gruppe

Die Jamestown US-Immobilien GmbH (KVG) und die Jamestown, L.P. (Asset Manager) sowie deren Tochtergesellschaften, einschließlich der Jamestown Treuhand GmbH (Treuhänderin) und der Jamestown 31 Investment Services, L.P. (Komplementärin).

Joint Venture

Gemeinschaftliche Unternehmung, an der mehrere Parteien Beteiligungen halten.

Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

Am 22. Juli 2013 in Kraft getretenes Gesetz zur Regulierung bestimmter Kapitalsammelstellen und deren Verwalter.

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Die Jamestown US-Immobilien GmbH; eine durch das KAGB regulierte und von der BaFin beaufsichtigte Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie jede ggf. an ihre Stelle getretene Gesellschaft. Sie verwaltet Jamestown 31, indem sie die wesentlichen Entscheidungen hinsichtlich An- und Verkauf, Bewirtschaftung, Vermietung und Finanzierung trifft und das Risikomanagement für den Fonds erbringt.

Kommanditanteil bzw. Anteil

Die von Anlegern geleisteten Eigenkapitaleinlagen von je $ 1,00 entsprechen je einem Kommanditanteil; bei einer beispielhaften Eigenkapitaleinlage von $ 30.000 somit 30.000 Anteile.

Kommanditist

Der Kommanditist ist im Gegensatz zur Komplementärin der beschränkt haftende Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft (siehe Ziffer 4.4 des Gesellschaftsvertrags). Die Beteiligung an Jamestown 31 erfolgt mittelbar als Treugeber. Ein Wechsel in eine Direktkommanditistenstellung ist nachträglich grundsätzlich möglich. Kommanditisten von Jamestown 31 sind die Treuhandkommanditistin sowie indirekt über die Treuhandkommanditistin die Anleger und die Jamestown 31 Kommanditist, L.P.

Komplementärin

Persönlich haftende Gesellschafterin des Fonds, hier Jamestown 31 Investment Services, L.P.

Mindestbeteiligung

Die erforderliche Eigenkapitaleinlage für eine Beteiligung an Jamestown 31 beträgt mindestens $ 30.000 bzw. bei Anlegern, die bereits über eine US-Steuernummer verfügen, mindestens $ 20.000. Höhere Beteiligungen müssen durch 1.000 teilbar sein.

Multiplikator

Faktor, mit dem der Barüberschuss vor Kapitaldienst bzw. die „Nettojahresmiete“ multipliziert wird, um einen Verkaufswert zu errechnen; der Kehrwert ergibt die Nettoanfangsrendite einer Immobilie (Beispiel: Multiplikator 20 = Nettoanfangsrendite 5%).

NAV (Net Asset Value)

Siehe Nettoinventarwert.

Nettoanfangsrendite

Siehe die Erläuterung bei „Multiplikator“.

Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung

Alle Beträge, die wegen ihrer mittelbaren oder unmittelbaren Beteiligung an einer Beteiligungsgesellschaft von der Gesellschaft vereinnahmt bzw. an sie ausgeschüttet werden und die auf den Verkauf oder die Refinanzierung einer unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungsgesellschaft oder eines über diese gehaltenen Grundstücks zurückgehen, und die Nettoerlöse aus einem Verkauf der gesamten oder im Wesentlichen der gesamten Beteiligungsgesellschaften der Gesellschaft.

Nettoinventarwert/Nettoinventarwert pro Anteil

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

Pflichteinlage

Die Einlage, zu der sich der Kommanditist den übrigen Gesellschaftern gegenüber im Innenverhältnis verpflichtet hat.

Progressionsvorbehalt

Einbeziehung in Deutschland nicht besteuerter Einkünfte in die Einkommensteuerberechnung. Dabei wird das steuerliche Ergebnis aus der Beteiligung an Jamestown 31 bei der Ermittlung des Durchschnittssteuersatzes zum in Deutschland steuerpflichtigen Einkommen addiert, und der daraus resultierende Steuersatz wird dann auf das in Deutschland steuerpflichtige Einkommen (also ohne die Einkünfte aus Jamestown 31) angewandt.

Projektentwicklung

Planung, Steuerung, Durchführung und Überwachung von Maßnahmen, die erforderlich sind, um ein oder mehrere Grundstücke zu bebauen. Dabei kann es sich um die Umgestaltung bereits bebauter Flächen oder um die erstmalige Nutzung unbebauter Grundstücke handeln.

Treugeber

Die Anleger, die sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an Jamestown 31 beteiligen.

Treuhandkommanditistin

Die Jamestown Treuhand GmbH; übernimmt und hält im Treuhandauftrag des jeweiligen Treugebers die Kommanditbeteiligungen und wird im Handelsregister eingetragen.

US-Person

US-Personen sind Bürger, Staatsangehörige oder Einwohner der USA, einschließlich Greencard-Inhaber oder Personen, die gemäß einer zukünftigen Regelung als in den USA ansässig gelten.

US Securities Act

US-amerikanisches Kapitalanlegerschutzgesetz von 1933.

Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse für die Immobilie bzw. die Immobilienbeteiligung zu erzielen wäre.

Verwahrstelle

Gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) Kreditinstitute und in einzelnen Fällen auch bestimmte gesetzlich zugelassene Treuhänder, bei denen die Vermögensgegenstände von Investmentvermögen verwahrt werden (früher „Depotbank“). Hier die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG mit Sitz in Frankfurt am Main sowie jede ggf. an ihre Stelle getretene Gesellschaft.

Zeichnungsbetrag

Betrag, welcher der Anzahl der Anteile zu je $ 1,00 an Jamestown 31 entspricht, die der Anleger gemäß Beitrittserklärung zeichnet. Die Mindestbeteiligung beträgt $ 30.000, für Anleger mit US-Steuernummer $ 20.000; höhere Beteiligungen müssen durch 1.000 teilbar sein.

Anlagebedingungen

in der von der BaFin am 07.06.2019 genehmigten Fassung

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG,
(nachstehend **„Jamestown 31“** oder **„Gesellschaft“** genannt)

extern verwaltet durch die

Jamestown US-Immobilien GmbH,
(nachstehend **„KVG“** genannt)

für den von der KVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF,

die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag von Jamestown 31 gelten.

1. Vermögensgegenstände

1.1 Die KVG ist berechtigt, für Jamestown 31 die nachstehend aufgeführten Vermögensgegenstände zu erwerben, zu bewirtschaften und wieder zu veräußern und den Erlös entsprechend dieser Anlagebedingungen wieder anzulegen bzw. zu verwenden.

1.2 Jamestown 31 darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1.2.1 Beteiligungen gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB in der Form von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften („Beteiligungen“ oder „Beteiligungsgesellschaften“), die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände in der Form von Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen;

1.2.2 Bankguthaben gemäß § 195 KAGB;

1.2.3 Derivate gemäß den Bestimmungen unter Punkt 4.

1.3 Jamestown 31 kann seine Beteiligungen und Beteiligungsgesellschaften über eine einzelne Beteiligungsgesellschaft bündeln („Holdinggesellschaft”) und damit auch mehrstufig halten; erfolgt eine solche Bündelung wird Jamestown 31 an der Holdinggesellschaft 100% der Kapitalanteile und/oder Stimmrechte halten.

Beim Erwerb von allen übrigen Beteiligungen gemäß Ziffer 1.2.1 darf Jamestown 31 auch Minderheitsbeteiligungen erwerben, bei denen weniger als 50% der Kapitalanteile und/oder Stimmrechte erworben werden. Ein Erwerb von solchen Beteiligungen gemäß Ziffer 1.2.1 oder der vorgenannten Minderheitsbeteiligungen ist auch zulässig, wenn die anderen Kapitalanteile und/oder Stimmrechte von einem anderen Produkt aus der Jamestown Gruppe gehalten bzw. gekauft werden.

2. Anlagegrenzen

2.1 Die Beteiligungsgesellschaften, an denen sich Jamestown 31 gemäß Ziffer 1.2.1 beteiligt, haben ihren Sitz in den USA und werden nur in Immobilien investieren, die in den USA gelegen sind.

2.2 Zum Zeitpunkt der Genehmigung der Anlagebedingungen steht noch nicht fest, welche konkreten Beteiligungen erworben werden. Regional investieren die Beteiligungsgesellschaften von Jamestown 31 insgesamt mindestens 60% des investierten Kapitals in bedeutenden Großräumen der US-Küstenstaaten und wichtigen Metropolen („Metropolitan Areas“) mit mehr als einer Million Einwohner (z.B. Boston, New York, Washington, D.C., Miami, San Francisco, Los Angeles oder vergleichbare Städte). Jamestown 31 wird mindestens 60% des investierten Kapitals in Einzelhandels- und Büroobjekte bzw. Gewerbeimmobilien mit gemischter Einzelhandels- und Büronutzung investieren, schließt jedoch für den Rest von bis zu 40% andere Nutzungsarten wie beispielsweise Mietwohnobjekte nicht aus. Jamestown 31 wird mindestens 60% des investierten Kapitals in Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von mindestens 1.000 qm investieren. Es ist nicht geplant, jedoch auch nicht ausgeschlossen, dass sämtliche Investitionen in einem/r der oben genannten Großräume bzw. Metropolen und/oder in einer Nutzungsart erfolgen. Jamestown 31 wird Mieteinkünfte aus fertiggestellten Immobilien und/oder Grundstücken (z.B. Erbpachtzinsen) erzielen. Jedoch kann Jamestown 31 in Projektentwicklungen bis zu 25% des Verkehrswerts der Immobilien investieren, die die Gesellschaft und ihre Beteiligungsgesellschaften erwerben. Jamestown 31 wird die zuvor genannten Anlagegrenzen der Vermögensgegenstände bis zum Abschluss der Investitionsphase, drei Jahre nach Beginn des Vertriebs, erfüllen. Auch danach können Jamestown 31 Beteiligungsgesellschaften jederzeit ihre Immobilien durch den Ankauf zusätzlicher Liegenschaften erweitern.

2.3 Ziel der Gesellschaft ist der Erwerb, die Bewirtschaftung und die anschließende Veräußerung von Immobilien. Der Erwerb erfolgt über den Erwerb von Beteiligungen an Objektgesellschaften und gegebenenfalls weiterer Zwischengesellschaften mit dem Zweck, dass Jamestown 31 hierdurch mittelbar Eigentum an der jeweiligen Zielimmobilie erlangt. Diese Beteiligungen sollen als Strategie den Erwerb, die Bewirtschaftung und die anschließende Veräußerung von Immobilien, die den Anforderungen der Ziffer 2.2 entsprechen, haben.

2.4 Jamestown 31 darf in die unter Ziffer 1.2.1 aufgeführten Vermögensgegenstände bis zu 100% der Mittel der Gesellschaft investieren.

2.5 Sofern die Gesellschaft Beteiligungsgesellschaften oder die von diesen gehaltenen Immobilien gemäß Ziffer 1.2.1 veräußert, kann sie für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten bis zu 100% des Investmentvermögens in Bankguthaben gemäß Ziffer 1.2.2 halten, um es entsprechend der Anlagestrategie neu zu investieren.

2.6 Währung von Jamestown 31 und der Beteiligungsgesellschaften ist der US-Dollar. Insbesondere erfolgen sämtliche Investitionen und deren Finanzierungen in US-Dollar. Sämtliche Ausschüttungen werden in US-Dollar berechnet und sind in US-Dollar vorgesehen, es sei denn, der Anleger setzt die Komplementärin nicht später als 45 Tage vor einer Zahlung davon in Kenntnis, dass er die Zahlung in Euro erhalten möchte.

3. Kreditaufnahme (Leverage) und Belastungen

3.1 Für die Gesellschaft dürfen entsprechend § 263 Abs. 1 KAGB Kredite bis zur Höhe von 150 Prozent 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.

3.2 Entsprechend § 263 Abs. 3 und Abs. 4 KAGB sind die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, 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 Prozent 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.

3.3 Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Jamestown 31, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs.

4. Derivate

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von Jamestown 31 gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

5. Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Abs. 2 i.V.m. 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

6. Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

6.1 **Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Emissionsphase anfallenden Initialkosten (zusammen „Anfängliche Kosten") beträgt maximal 10,4% der gezeichneten Eigenkapitaleinlage bzw. 9,9% des Ausgabepreises.**

6.2 Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Eigenkapitaleinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5% der vom Anleger gezeichneten Eigenkapitaleinlage und steht der KVG zu.

6.3 Die Währung der Gesellschaft ist der US-Dollar. Die Eigenkapitaleinlage an der Gesellschaft beträgt für jeden Anleger mindestens US-Dollar 30.000 zuzüglich Ausgabeaufschlag. Für Anleger, die aufgrund weiterer US-Beteiligungen schon über eine US-Steuernummer verfügen, beträgt die Eigenkapitaleinlage mindestens US-Dollar 20.000 zuzüglich Ausgabeaufschlag. Höhere Eigenkapitaleinlagen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Die Einzahlung der Eigenkapitaleinlage kann nach Wahl des Anlegers nach Beitrittsannahme entweder in voller Höhe erfolgen oder zu 30% plus der gesamte Ausgabeaufschlag nach Beitrittsannahme und die restlichen 70%, jederzeit, auch in Teilbeträgen, jedoch spätestens bis zum 31.12.2021. Es liegt im Ermessen der Komplementärin diesen Zeitraum zu verlängern.

6.4 Neben dem Ausgabeaufschlag fallen in der Emissionsphase einmalige Kosten in einer Gesamthöhe von 5,4% bezogen auf die gezeichneten Eigenkapitaleinlagen an („Initialkosten"), die sich aus Eigenkapitalbeschaffungskosten und weiteren Kosten zusammensetzen. Die Eigenkapitalbeschaffungskosten betragen 5% bezogen auf die gezeichneten Eigenkapitaleinlagen und stehen der KVG zu Lasten der Gesellschaft zu. Daneben fallen weitere Kosten („weitere Kosten") für Rechtsberatung, Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung im Zusammenhang mit der Fondsstrukturierung und Konzeption, für die Gesellschaftsgründung, für Herstellung, Druck und Versand des Verkaufsprospekts und der wesentlichen Anlegerinformationen sowie für die Prüfung der Verkaufsunterlagen an, die von der KVG gezahlt werden. Diese weiteren Kosten werden der Gesellschaft von der KVG pauschal mit 0,4% einschließlich Umsatzsteuer in Höhe des aktuell gültigen Satzes von 19% bezogen auf die

gezeichneten Eigenkapitaleinlagen in Rechnung gestellt. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze wird der genannte Umsatzsteuersatz entsprechend angepasst. Die Initialkosten sind anteilig in Bezug auf die geleisteten Eigenkapitaleinlagen im jeweiligen Monat zum Monatsende fällig.

6.5 Die KVG hat ihre Tochtergesellschaft Jamestown Vertriebs-GmbH mit der Eigenkapitalbeschaffung beauftragt. Diese wird den jeweiligen Vertriebspartnern von Jamestown 31 für deren Vermittlung von Eigenkapital Vertriebsprovisionen in Höhe von bis zu 7,62% des Ausgabepreises zahlen, die in den Anfänglichen Kosten enthalten sind. Weitere Provisionen an Vertriebspartner werden nicht gezahlt.

7. Laufende Kosten

7.1 Summe aller laufenden Vergütungen
Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG und an die Komplementärin gemäß den nachstehenden Ziffern 7.2.1, 7.2.2.1 und 7.3 kann jährlich insgesamt bis zu 1,72% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktionsvergütungen gemäß Ziffer 8. bzw. 7.2.2.2 und 7.2.2.3 sowie eine erfolgsabhängige Vergütung gemäß Ziffer 9. bzw. 7.2.2.4 berechnet werden.

7.2 Der KVG stehen folgende Vergütungen zu:

7.2.1 Die KVG erhält für das Fondsmanagement von Jamestown 31 eine Vergütung in Höhe von 0,52% p.a., bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des jeweiligen Jahres von Jamestown 31, welche vierteljährlich anteilig vorschüssig gezahlt wird. Umsatzsteuer wird hierauf nach der aktuellen gesetzlichen Regelung nicht erhoben, kommt jedoch gegebenenfalls hinzu. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

7.2.2 Die KVG erhält für das Asset Management eine Vergütung von Jamestown 31 gemäß den nachstehenden Ziffern 7.2.2.1 bis 7.2.2.4.

Sofern die KVG als Asset Manager für die USA die Jamestown, L.P. mit Sitz in Atlanta, USA oder einen Dritten (im folgenden „Asset Manager") mit der Übernahme wesentlicher Teilaufgaben der Portfolioverwaltung beauftragt, stehen diesem Asset Manager die Vergütungen gemäß den Ziffern 7.2.2.1 bis 7.2.2.4 zu. Ist dies der Fall, erlischt der Anspruch der KVG auf die Asset Management Vergütung gemäß den Ziffern 7.2.2.1 bis 7.2.2.4. Auf jederzeit widerrufliche Weisung der KVG können Leistungen und Vergütungen direkt im Verhältnis Asset Manager zur jeweiligen Beteiligungsgesellschaft erbracht werden. Vergütungen werden in diesem Fall nicht unmittelbar Jamestown 31 in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Beteiligungsgesellschaft auf den Nettoinventarwert von Jamestown 31 aus.

Zahlungen einer Beteiligungsgesellschaft an den Asset Manager gemäß den Ziffern 7.2.2.2 bis 7.2.2.4 bedürfen der Zustimmung der Verwahrstelle.

7.2.2.1 Ab dem Ankauf des ersten Investitionsobjekts bis zum Verkauf des letzten Investitionsobjekts eine Asset Management Gebühr von 1,10% p.a. bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des jeweiligen Jahres der Beteiligungsgesellschaft, die das jeweilige Investitionsobjekt im Eigentum hält.

7.2.2.2 Einmalige Ankaufsgebühr in Höhe von 1,0% bezogen auf den Kaufpreis der für die jeweilige Beteiligungsgesellschaft erworbenen Immobilien oder des auf die Jamestown 31 Beteiligung entfallenden Anteils, falls die Immobilie nicht zu 100% im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft steht.

7.2.2.3 Einmalige Verkaufsgebühr in Höhe von 3,0% bezogen auf den Verkaufspreis der von der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft veräußerten Immobilie oder des auf die Jamestown 31 Beteiligung entfallenden Anteils, falls die Immobilie nicht zu 100% im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft steht. Etwaige Maklerkosten in diesem Zusammenhang gehen nicht zu Lasten der Gesellschaft, sondern des Auftraggebers (KVG bzw. Asset Manager).

7.2.2.4 Bezogen auf jede Beteiligungsgesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu einem Drittel (Höchstbetrag) des Betrags, um den der Nettoinventarwert der Beteiligung von Jamestown 31 an der Beteiligungsgesellschaft am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen 116,5% des von Jamestown 31 in die Beteiligungsgesellschaft investierten Eigenkapitals zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5,2% (bezogen auf 100% des investierten Eigenkapitals) übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 100% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Anteils an der Beteiligungsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Eingehung der Beteiligung von Jamestown 31 an der Beteiligungsgesellschaft und ist mit der Liquidation der Vermögensgegenstände der Beteiligungsgesellschaft beendet. Der Anspruch auf die erfolgsabhängige Vergütung besteht nur und wird fällig, nachdem die in Ziffer 9.1 genannten Voraussetzungen für die erfolgsabhängige Vergütung der KVG erfüllt sind; der aus allen Beteiligungsgesellschaften insgesamt resultierende Anspruch ist in der Höhe auf die erfolgsabhängige Vergütung in Ziffer 9.1 begrenzt.

7.3 Vergütungen, die an die Komplementärin zu zahlen sind:
Die Komplementärin erhält als Haftungsvergütung aus dem Vermögen der Gesellschaft 0,1% p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des jeweiligen Jahres von Jamestown 31.

7.4 Verwahrstellenvergütung
Die Verwahrstelle erhält eine Vergütung von bis zu 0,06% p.a. bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des jeweiligen Jahres von Jamestown 31. Die genannte Vergütung umfasst die Umsatzsteuer in Höhe des aktuell gültigen Satzes von 19% und wird vierteljährlich anteilig vorschüssig ausgezahlt.

7.5 Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft bzw. der Beteiligungsgesellschaften gehen
Folgende Kosten, einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern, gehen zu Lasten der Gesellschaft. Die nachfolgend aufgeführten Regelungen zur Aufwandserstattung gelten entsprechend für die von Jamestown 31 unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungsgesellschaften und deren Immobilien:

7.5.1 Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;

7.5.2 bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle;

7.5.3 Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;

7.5.4 Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;

7.5.5 für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);

7.5.6 Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;

7.5.7 Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen oder im öffentlichen Auftrag in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;

7.5.8 von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;

7.5.9 ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;

7.5.10 Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

Aufwendungen, die bei einer Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von der Gesellschaft im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

8. Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

8.1 Die KVG erhält für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach Ziffer 1.2.1 jeweils eine Transaktionsgebühr gemäß Ziffer 7.2.2.2. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG eine Transaktionsgebühr gemäß Ziffer 7.2.2.3. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die KVG für Rechnung einer Beteiligungsgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligungsgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Der Gesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

8.2 Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Ziffer 8.1 erfassten Transaktionen (z.B. Bebauung, Instandsetzung, Umbau und Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände) von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Sofern die KVG, die Komplementärin, der von der KVG beauftragte Asset Manager oder ein mit ihnen verbundenes Unternehmen zusätzliche Leistungen für die Immobilien erbringt (z.B. Gebäudeverwaltung, Bauüberwachung, Vermittlung von Mietabschlüssen), müssen die hierfür in Rechnung gestellten Kosten marktüblichen Sätzen entsprechen.

9. Erfolgsabhängige Vergütung

9.1 Nachdem die Anleger kumulativ 1.) die Anfängliche Ausschüttung und ab dem 01.01.2022 eine Ausschüttung in Höhe von 4% p.a. bezogen auf die gezeichnete, ggf. um

Eigenkapitalrückzahlungen geminderte, Eigenkapitaleinlage sowie 2.) 110% bezogen auf die gezeichnete Eigenkapitaleinlage vollständig erhalten haben, erhält die KVG nach Abgeltung aller Kosten als erfolgsabhängige Vergütung ein Drittel der darüber hinausgehenden ausschüttungsfähigen Beträge der Gesellschaft.

9.2 Sofern gemäß 7.2.2.4 Ansprüche auf eine erfolgsabhängige Vergütung aus einer Beteiligungsgesellschaft bestehen und hieraus Beträge an die KVG oder den von der KVG beauftragten Asset Manager gezahlt werden, reduziert sich der in Ziffer 9.1 beschriebene Anspruch der KVG auf die erfolgsabhängige Vergütung US-Dollar für US-Dollar.

10. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

10.1 Für den Anleger entstehen Kosten durch die obligatorische Erstellung der jährlichen persönlichen US-Einkommensteuererklärung. Für Anleger, die ausschließlich an Jamestown Fonds beteiligt sind, belaufen sich die Kosten derzeit auf € 150 p.a., falls der Anleger die JT Tax Services, L.P. mit der Abgabe der US-Steuererklärung beauftragt.

10.2 Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm daraus entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

10.3 Verkauft der Anleger seine Anteile an einen Dritten, entstehen ihm keine Kosten durch die KVG. Beauftragt der Anleger einen Vermittler, so hat der Anleger die mit dem jeweiligen Vermittler vereinbarten Gebühren zu tragen.

11. Ausschüttung an Kommanditisten

11.1 Der verfügbare Barüberschuss von Jamestown 31 soll jährlich zum 15. Juni für das Vorjahr, beginnend am 15. Juni 2020, anteilig an die Kommanditisten ausgeschüttet werden. Der Barüberschuss ist definiert als sämtliche Einnahmen der Gesellschaft für eine bestimmte Periode, einschließlich aller an die Gesellschaft aufgrund ihrer mittelbaren oder unmittelbaren Beteiligung an Beteiligungsgesellschaften ausgeschütteten Beträge (mit Ausnahme der Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung) sowie das gesamte Betriebskapital bzw. alle Barmittelreserven der Gesellschaft zum 31. Dezember des Vorjahres abzüglich der Summe aus a) den Betriebsaufwendungen der Gesellschaft während der betreffenden Periode einschließlich der Gebühr an die Verwahrstelle sowie einschließlich aller im Rahmen dieses Vertrags an die Komplementärin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu zahlenden Gebühren, b) sämtlichen Beträgen, die während der betreffenden Periode im Rahmen beliebiger Schulden der Gesellschaft zu zahlen sind, c) allen Investitionen und sonstigen Aufwendungen der Gesellschaft während der betreffenden Periode, jedoch ohne Berücksichtigung von Wertminderungen oder Abschreibungen auf die Anschaffungskosten oder Vermögenswerte der Gesellschaft und d) denjenigen Beträgen, die nach Ansicht der Komplementärin in angemessener Weise als Betriebskapital oder Barmittelreserven der Gesellschaft erforderlich sind. Für den Anfangszeitraum, in dem die Anleger der Gesellschaft zu unterschiedlichen Zeitpunkten beitreten, ist eine Anfängliche Ausschüttung vorgesehen. Diese beträgt für jeden Anleger 2,0% p.a. vor Steuern bezogen auf die geleistete Eigenkapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag bis zum 31.12.2021 ab Eingang der jeweiligen Teilzahlungen der Eigenkapitaleinlage bei der Gesellschaft.

Die Höhe der Ausschüttungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Ausschüttungen kommen.

11.2 Vorbehaltlich der Regelungen gemäß Ziffer 2.5 und einer im Ermessen der Komplementärin erforderlichen Veränderung der Barmittelreserven der Gesellschaft sollen Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung einer Immobilie bzw. Beteiligungsgesellschaft innerhalb eines angemessenen Zeitraums anteilig an die Kommanditisten ausgeschüttet werden. Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung sind alle Beträge, die wegen ihrer mittelbaren oder unmittelbaren Beteiligung an einer Beteiligungsgesellschaft von der Gesellschaft vereinnahmt bzw. an sie ausgeschüttet werden und die auf den Verkauf oder die Refinanzierung einer unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungsgesellschaft zurückgehen, und die Nettoerlöse aus einem Verkauf der gesamten oder im Wesentlichen der gesamten Beteiligungsgesellschaften der Gesellschaft.

12. Verwahrstelle

12.1 Die KVG bestellt für die Gesellschaft ein Kreditinstitut oder ein anderes Institut nach § 80 Abs. 2 KAGB oder einen Treuhänder nach § 80 Abs. 3 KAGB als Verwahrstelle; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse der Anleger.

12.2 Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem mit der KVG geschlossenen Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.

12.3 Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern. Näheres hierzu enthält der Verkaufsprospekt.

12.4 Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1

KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 Satz 1 unberührt.

13. Geschäftsjahr, Liquidation und Berichte

13.1 Das Geschäftsjahr von Jamestown 31 beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.

13.2 Die Gesellschaft ist entsprechend ihres Gesellschaftsvertrags bis zum 31.12.2038 befristet und wird spätestens nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert). Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit aus mindestens zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen eine Laufzeitverlängerung bis längstens 31.12.2043 beschließen, sofern die Gesellschaft die Vermögensgegenstände noch nicht veräußern konnte. Darüber hinaus wird die Gesellschaft aufgelöst: durch Eröffnungsbeschluss gemäß § 27 InsO oder Abweisung mangels Masse gemäß § 26 InsO; durch Beschluss der Komplementärin, auf Empfehlung der KVG, wenn im Wesentlichen das gesamte illiquide Vermögen von Jamestown 31 veräußert wurde und die entsprechende Gegenleistung durch Jamestown 31 vereinnahmt wurde; mit Ablauf von drei Monaten nach Ausscheiden der Komplementärin, sofern nicht innerhalb dieser drei Monate eine neue Komplementärin aufgenommen wurde; oder durch Beschluss der Gesellschafter mit qualifizierter Mehrheit.

13.3 Im Rahmen der Liquidation von Jamestown 31 werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen von Jamestown 31 eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten von Jamestown 31 beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrags und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

13.4 Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres von Jamestown 31 erstellt Jamestown 31 einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.

13.5 Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

14. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Umsatzsteuersätze entsprechend angepasst.

Gesellschaftsvertrag

Zwischen den Gesellschaftern der Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG

1. Definitionen; Interpretation

1.1 Definitionen

Die nachstehenden Begriffe haben in diesem Gesellschaftsvertrag die folgende Bedeutung:

Anfängliche Ausschüttung
Die Anfängliche Ausschüttung beträgt für jeden Kommanditisten jeweils ab Eingang der jeweiligen Teilzahlungen der Eigenkapitaleinlage bei der Gesellschaft bis zum 31.12.2021 2,0% p.a. bezogen auf den jeweils eingezahlten (Teil-) Betrag der Eigenkapitaleinlage vor Steuern ohne Ausgabeaufschlag.

Anleger
Privatpersonen, die sich nach Maßgabe der Angebotsunterlagen oder durch eine nachfolgende Anteilsübertragung mittelbar über die Treuhandkommanditistin oder nach Beendigung des Treuhandvertrags unmittelbar als Kommanditist an der Gesellschaft in Höhe eines bestimmten Zeichnungsbetrags beteiligen, mit Ausnahme der Treuhandkommanditistin selbst.

Anteilig
Die Anzahl der Kommanditanteile eines Kommanditisten im Verhältnis zu allen von der Gesellschaft zum jeweiligen Zeitpunkt ausgegebenen Kommanditanteilen.

Ausgabeaufschlag
Aufgeld von 5% auf den Gesamtbetrag der gezeichneten Eigenkapitaleinlage; die Zahlungen des Ausgabeaufschlages gelten nicht als Eigenkapitaleinlagen für Zwecke dieses Gesellschaftsvertrags.

Ausschüttungsbezugsjahr
Das abgelaufene Jahr, für das Ausschüttungen von Barüberschüssen gemäß Punkt 6.1.1 im laufenden Jahr geleistet werden.

Auszugleichender Schaden
Als auszugleichender Schaden gelten insbesondere Kosten und Steuern auf Ebene der Gesellschaft sowie auf individueller Ebene eines Gesellschafters, die durch einen Gesellschafter verursacht worden sind (z.B. Gewerbesteuer, Quellensteuern und Erbschaft- und Schenkungssteuer (§ 7 Absatz 7 ErbStG)), oder auch durch künftige Gesetzesänderungen erst eintreten.

Barüberschuss
Sämtliche Einnahmen der Gesellschaft für eine bestimmte Periode, einschließlich aller an die Gesellschaft aufgrund ihrer mittelbaren oder unmittelbaren Beteiligung an Beteiligungsgesellschaften ausgeschütteten Beträge (mit Ausnahme der Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung) sowie das gesamte Betriebskapital bzw. alle Barmittelreserven der Gesellschaft abzüglich der Summe aus (i) den Betriebsaufwendungen der Gesellschaft während der betreffenden Periode einschließlich der Gebühr an die Verwahrstelle sowie einschließlich aller im Rahmen der Anlagebedingungen an die Komplementärin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu zahlenden Gebühren, (ii) sämtlichen Beträgen, die während der betreffenden Periode im Rahmen beliebiger Schulden der Gesellschaft zu zahlen sind, (iii) allen Investitionen und sonstigen Aufwendungen der Gesellschaft während der betreffenden Periode, jedoch ohne Berücksichtigung von Wertminderungen oder Abschreibungen auf die Anschaffungskosten oder Vermögenswerte der Gesellschaft und (iv) denjenigen Beträgen, die nach Ansicht der Komplementärin in angemessener Weise als Betriebskapital oder Barmittelreserven der Gesellschaft erforderlich sind.

Beteiligungsgesellschaft
Eine Gesellschaft und alle ihr nachgeordneten Gesellschaften, über die Grundstücke mit oder ohne Aufbauten gehalten werden.

Eigenkapitaleinlage
Entspricht für jeden Kommanditisten und Treugeber deren direkt oder indirekt an die Gesellschaft gezahlte Einlage (Pflichteinlage), jeweils ggf. gemindert um gemäß Punkt 4.5.2 zurückgezahlte Beträge. Ausgabeaufschläge bleiben bei der Ermittlung der Beträge unberücksichtigt.

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

Gesellschafter
Die Komplementärin und die Kommanditisten.

Hafteinlage
Der im Handelsregister der Gesellschaft als Haftsumme eingetragene Betrag der Kommanditisten.

Holdinggesellschaft
Eine Gesellschaft in der Beteiligungen und Beteiligungsgesellschaften gebündelt und deren Kapitalanteile zu 100% von Jamestown 31 gehalten werden.

Internal Revenue Code
Das Einkommensteuergesetz der USA von 1986 (U.S. Internal Revenue Code of 1986) in der jeweils geltenden Fassung. Die Umsetzung und Anwendung wird u.a. durch die Treasury Regulations geregelt.

Jamestown Kommanditistin
Die Jamestown 31 Kommanditist, L.P.

Kapitalverwaltungsgesellschaft/KVG
Die in Punkt 2.7 genannte Jamestown US-Immobilien GmbH sowie jede ggf. an ihre Stelle getretene Gesellschaft.

Kommanditanteil
Die von Anlegern geleisteten Eigenkapitaleinlagen werden von der Gesellschaft als eine Vielzahl von Anteilen dergestalt behandelt, dass eine geleistete Eigenkapitaleinlage von $ 1,00 einem Kommanditanteil entspricht. Im Fall der unmittelbaren Beteiligung an der Gesellschaft bezeichnet die Gesamtzahl der vom Anleger gehaltenen Kommanditanteile dessen einheitliche Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft, im Falle der mittelbaren Beteiligung über die Treuhandkommanditistin bezeichnet die Gesamtzahl der vom Anleger gehaltenen Kommanditanteile den Teil der Kommanditbeteiligung der Treuhandkommanditistin, den diese treuhänderisch für den Anleger hält sowie die korrespondierenden Rechte des Anlegers aus seiner mittelbaren Beteiligung.

Im Fall der Jamestown Kommanditistin wird deren Beteiligung entsprechend Punkt 3.2.2.2 in Kommanditanteile aufgeteilt.

Kommanditisten
Die Treuhandkommanditistin, die Jamestown Kommanditistin sowie die Anleger.

Komplementärin
Die Jamestown 31 Investment Services, L.P. sowie jede gegebenenfalls nach Punkt 16 an ihre Stelle getretene Komplementärin.

Mit Jamestown verbundenes Unternehmen
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Jamestown, L.P. sowie weitere mit diesen verbundene Unternehmen.

Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung
Alle Beträge, die wegen ihrer mittelbaren oder unmittelbaren Beteiligung an einer Beteiligungsgesellschaft von der Gesellschaft vereinnahmt bzw. an sie ausgeschüttet werden und die auf den Verkauf oder die Refinanzierung einer unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungsgesellschaft oder eines über diese gehaltenen Grundstücks zurückgehen, und die Nettoerlöse aus einem Verkauf der gesamten oder im Wesentlichen der gesamten Beteiligungsgesellschaften der Gesellschaft.

Partnership Representative
Die Komplementärin in ihrer Funktion wie in Punkt 9.1 definiert.

Treugeber
Anleger, die sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligen.

Treuhandkommanditistin
Die in Punkt 3.2.1.1 genannte Jamestown Treuhand GmbH sowie jede an ihre Stelle tretende Gesellschaft.

Verfügungen
Jede Übertragung oder Belastung eines Kommanditanteils oder eines Teils eines Kommanditanteils (z.B. durch Schenkung, Veräußerung oder Verpfändung), die Abtretung von anderen Rechten oder Ansprüchen eines Kommanditisten, die auf seiner Zugehörigkeit zur Gesellschaft beruhen, sowie die Einräumung von Unterbeteiligungen – mit Ausnahme von Übertragungen von Todes wegen.

Verwahrstelle
Die in Punkt 2.8 genannte Gesellschaft sowie jede ggf. an ihre Stelle getretene Gesellschaft.

1.2 Interpretation
Die in diesem Gesellschaftsvertrag enthaltenen Überschriften dienen nur dem leichteren Auffinden der einzelnen Bestimmungen und gelten in keiner Weise als Änderung, Auslegung oder Feststellung des Willens der Gesellschafter und können auch nicht zur Auslegung herangezogen werden.

Soweit es der Sinnzusammenhang erfordert, sind mit der Verwendung eines bestimmten grammatikalischen Geschlechts in diesem Gesellschaftsvertrag auch die jeweils anderen Geschlechter gemeint, und ist mit der Verwendung des Singulars auch der Plural gemeint.

2. Gesellschaft

2.1 Firma
Die Firma der Gesellschaft lautet Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG.

2.2 Sitz
Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Köln.

2.3 Rechtsform
Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht. Es handelt sich bei der Gesellschaft um ein Investmentvermögen gem. § 1 Abs. 1 KAGB.

2.4 Gegenstand des Unternehmens
Zweck der Gesellschaft ist es, allein oder in Verbindung mit Dritten, Immobilien in den USA zur Kapitalanlage – gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB in „Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung dieser Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen“ – anzukaufen, hierin zu investieren, Fremdkapital aufzunehmen, die Immobilien in Besitz zu nehmen, weiter zu entwickeln, zu betreiben und zu verkaufen.

Die Gesellschaft kann ihre Beteiligungen und Beteiligungsgesellschaften in der Holdinggesellschaft bündeln.

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle mit dem Unternehmensgegenstand zusammenhängenden und diesem unmittelbar oder mittelbar förderlichen Geschäfte vorzunehmen oder durch Dritte, insbesondere durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft vornehmen zu lassen, einschließlich der Verwaltung und Nutzung eigenen Vermögens, insbesondere die verzinsliche Anlage liquider Mittel, mit Ausnahme erlaubnispflichtiger Tätigkeiten, soweit nicht entsprechende Erlaubnisse der zuständigen Behörden eingeholt wurden.

Sofern die Gesellschaft Beteiligungsgesellschaften oder die von diesen gehaltenen Immobilien veräußert, kann sie für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten bis zu 100% des Investmentvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend neu zu investieren.

Weiter darf die Gesellschaft auch Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben zur Absicherung gegen Wertverluste von im Gesellschaftsvermögen befindlichen Vermögensgegenständen, tätigen.

2.5 Anlagebedingungen
Die Gesellschaft hat sich Anlagebedingungen für die Anlage des Vermögens der Gesellschaft gegeben. Diese sind nicht Bestandteil des Gesellschaftsvertrags. Die Gesellschaft wird diese Anlegern und Gesellschaftern jederzeit kostenlos zur Verfügung stellen.

2.6 Dauer; Geschäftsjahr

2.6.1 Die Gesellschaft begann mit ihrer Eintragung im Handelsregister am 09.10.2018 und endet am 31.12.2038, soweit sie nicht gemäß Punkt 17 zu einem früheren Zeitpunkt aufgelöst wird. Die Gesellschafter können mit einem Beschluss gemäß Punkt 11 in Verbindung mit Punkt 8.3.1.2.2 eine Laufzeitverlängerung bis längstens 31.12.2043 beschließen, sofern die Gesellschaft die Vermögensgegenstände noch nicht veräußern konnte.

2.6.2 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

2.7 Beauftragung der Kapitalverwaltungsgesellschaft
Die Gesellschaft hat die Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Straße 17, 50968 Köln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 21384, mit ihrer Verwaltung nach dem Kapitalanlagegesetzbuch und damit als ihre externe Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist keine Gesellschafterin der Gesellschaft.

2.8 Beauftragung der Verwahrstelle
Als Verwahrstelle für die Gesellschaft wurde die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG mit Sitz in Frankfurt am Main bestellt.

3. Gesellschafter; Einlagen

3.1 Komplementärin

3.1.1 Komplementärin ist die Jamestown 31 Investment Services, L.P., Ponce City Market, 7th Floor, 675 Ponce de Leon Avenue NE, Atlanta, Georgia 30308, USA, eine Limited Partnership nach dem Recht des Bundesstaates Delaware, USA.

3.1.2 Die Komplementärin leistet keine Einlage in das Kapital der Gesellschaft.

3.2 Kommanditisten

3.2.1 Treuhandkommanditistin

3.2.1.1 Eine Kommanditistin und zugleich Treuhandkommanditistin der Gesellschaft ist die Jamestown Treuhand GmbH, Marienburger Straße 17, 50968 Köln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 52404, mit einer Eigenkapitaleinlage von $ 1.000.

Schließt die Treuhandkommanditistin mit Treugebern Treuhandverträge, hält sie die vorgenannte Eigenkapitaleinlage nicht mehr eigennützig, sondern fremdnützig mit dem Abschluss des ersten Treuhandvertrags.

3.2.1.2 Mit Beitritt von Treugebern wird die Treuhandkommanditistin nach Maßgabe von Punkt 4 weitere Kommanditanteile treuhänderisch für Treugeber übernehmen. Dementsprechend übernimmt die Treuhandkommanditistin eine Eigenkapitaleinlage von $ 50 Mio. (in Worten: fünfzig Millionen Dollar) bis zu $ 750 Mio. (in Worten: siebenhundertfünfzig Millionen Dollar); dieser Betrag schließt die in Punkt 3.2.4 genannte Hafteinlage ein. Die genaue Höhe der von der Treuhandkommanditistin innerhalb dieser Spannbreite zu übernehmenden Eigenkapitaleinlage wird von der Komplementärin bis spätestens zum 30. Juni 2021 nach deren freiem Ermessen festgelegt. Die Komplementärin kann zudem die der Treuhandkommanditistin eingeräumte Befugnis, mit Anlegern Beitrittsvereinbarungen abzuschließen, vor Ablauf dieser Frist beenden.

3.2.1.3 Unbeschadet ihrer Haftung im Außenverhältnis in Höhe ihrer Hafteinlage ist die Treuhandkommanditistin im Verhältnis zu der Gesellschaft, zu der Komplementärin und den Anlegern zur Erhöhung und entsprechender Leistung ihrer Eigenkapitaleinlage nur in dem Maße und in dem Umfang verpflichtet, wie Pflichteinlagen von Anlegern nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen gezeichnet und bezahlt werden.

3.2.2 Jamestown Kommanditistin

3.2.2.1 Eine weitere Kommanditistin der Gesellschaft ist die Jamestown Kommanditistin mit einer Eigenkapitaleinlage von $ 1.000. Darüber hinaus verpflichtet sich die Jamestown Kommanditistin, Kommanditanteile mit einem Nettoinventarwert von bis zu 25% des von Anlegern gezeichneten Eigenkapitals zu übernehmen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat während der Dauer der Gesellschaft das Recht, wenn sie einen zusätzlichen Investitions- oder Liquiditätsbedarf für die Gesellschaft feststellt, von der Jamestown Kommanditistin zu einem oder mehreren Zeitpunkten die Übernahme der Kommanditanteile, auch in Teilen, zu verlangen. Hierdurch können die in Punkt 3.2.1.2 genannten Grenzen für Eigenkapitaleinlagen überschritten werden.

Die von der Jamestown Kommanditistin geleisteten Einlagen werden von der Gesellschaft als eine Vielzahl von Anteilen dergestalt behandelt, dass eine geleistete Einlage in Höhe des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 271 KAGB ermittelten Nettoinventarwerts pro Anteil einem Kommanditanteil entspricht. Die Wertermittlung hat zu jedem Zeitpunkt des Erwerbs der Kommanditanteile neu zu erfolgen. Der dabei von $ 1 abweichende Teil des Preises je Kommanditanteil wird für Zwecke der Teilhabe an Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft nicht als Eigenkapitaleinlage (sondern auf separaten Einlagekonten innerhalb des Eigenkapitals) erfasst.

3.2.2.2 Die Jamestown Kommanditistin nimmt ab dem Zeitpunkt des Erwerbs an allen Ausschüttungen an die Kommanditisten teil, unabhängig davon, auf welchen Zeitraum sich eine Ausschüttung bezieht.

Die Gesellschaft zahlt für diese Kommanditanteile keine Anfänglichen Kosten.

3.2.3 Beteiligungsquote
Jeder Kommanditist ist im Verhältnis der Anzahl seiner Kommanditanteile zu allen von der Gesellschaft zum jeweiligen Zeitpunkt ausgegebenen Kommanditanteilen an Ergebnis und Vermögen, Liquidationserlös und Auseinandersetzungsguthaben sowie hinsichtlich aller Gesellschafterrechte an der Gesellschaft beteiligt.

3.2.4 Hafteinlagen
Die Höhe der Hafteinlage beträgt je € 0,01 pro Kommanditanteil von $ 1,00.

4. Beitritt zur Gesellschaft

4.1 Voraussetzung einer Beteiligung als Anleger an der Gesellschaft

4.1.1 Der Gesellschaft können grundsätzlich nur natürliche Personen als weitere Kommanditisten beitreten. Die gemeinschaftliche Übernahme eines Gesellschaftsanteils durch Ehegatten oder Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaften ist ausgeschlossen. Der Beitritt zum Gesellschaftsvertrag von Kapitalgesellschaften, Stiftungen oder sonstigen juristischen Personen und Personenhandelsgesellschaften sowie Gesellschaften bürgerlichen Rechts bedarf in jedem Fall der Zustimmung der Komplementärin, die diese nach ihrem freien Ermessen erteilen oder versagen kann.

4.1.2 Ein Anleger darf weder Bürger, Staatsangehöriger noch Einwohner der USA, einschließlich Greencard-Inhaber, sein. Ausgenommen von dieser Regelung sind einige leitende Mitarbeiter der Jamestown, L.P., die sich im Rahmen eines begrenzten Angebots im Sinne der Rule 701 des Securities Act of 1933 an der Gesellschaft beteiligen.

4.2 Beteiligung der Anleger
Anleger können sich an der Gesellschaft zunächst nur mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligen (dazu Punkt 4.3). Erst nach erfolgtem Beitritt über die Treuhandkommanditistin können Anleger ihre mittelbare Beteiligung in eine Direktkommanditistenstellung umwandeln (dazu Punkt 4.4).

4.3 Beitritt der Anleger über die Treuhandkommanditistin

4.3.1 Die Treuhandkommanditistin ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB beauftragt und bevollmächtigt, ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter, Beitrittsvereinbarungen mit neuen Gesellschaftern abzuschließen, im eigenen Namen und auf fremde Rechnung Kommanditanteile an der Gesellschaft zu übernehmen und auf diese Weise Erhöhungen des Gesellschaftskapitals bis zu dem gemäß Punkt 3.2.1.2 zulässigen Höchstbetrag, vorzunehmen. Die Treuhandkommanditistin ist außerdem bevollmächtigt, die entsprechenden Eintragungen in das Handelsregister zu beantragen. Die Treuhandkommanditistin hat dabei die Vorgaben des Punktes 4.1 zu beachten und sich ggf. mit der Komplementärin abzustimmen.

4.3.2 Die Beteiligung an der Gesellschaft erfolgt nur dadurch, dass sich Anleger als Treugeber in der Weise beteiligen, dass die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung und im Treuhandauftrag des jeweiligen Treugebers, Kommanditanteile im Außenverhältnis, also im Verhältnis der Gesellschaft zu Dritten, als einheitliche Kommanditbeteiligungen übernimmt. Als Inhaber der treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen wird allein die Treuhandkommanditistin im Handelsregister eingetragen.

Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, ihre Kommanditanteile für eine Mehrzahl von Treugebern treuhänderisch zu halten und die aus den von ihr gehaltenen Kommanditanteilen resultierenden Gesellschafterrechte, soweit gesetzlich zulässig, gespalten wahrzunehmen.

Die Treuhandkommanditistin wird für Treugeber ausschließlich Kommanditanteile erwerben.

4.3.3 Treugeber können nur beitreten, wenn sie jeweils mindestens eine Eigenkapitaleinlage in Höhe von $ 30.000 oder im Falle von Treugebern, die bereits über eine US-Steuernummer verfügen, $ 20.000 übernehmen und der Betrag der jeweils übernommenen Eigenkapitaleinlage durch $ 1.000 ohne Rest teilbar ist.

4.3.4 Rechtsstellung der Treugeber
Die Treugeber werden im Verhältnis zur Gesellschaft und zu den Gesellschaftern, soweit gesetzlich zulässig, ab dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens ihres Beitritts durch Annahme der vom Treugeber abgegebenen Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin in der in der Beitrittserklärung näher geregelten Weise wie unmittelbar beteiligte Kommanditisten behandelt.

Vorsorglich erteilt die Treuhandkommanditistin den Treugebern entsprechende Stimmrechtsvollmachten.

Zahlungspflichten zwischen Gesellschaft und Treuhandkommanditistin einerseits sowie Treuhandkommanditistin und einem Anleger andererseits können jeweils mit schuldbefreiender Wirkung durch direkte Zahlung im Verhältnis zwischen Gesellschaft und Anleger erfüllt werden, soweit diese Zahlungspflichten in beiden Verhältnissen auf Grund der treuhänderischen Tätigkeit der Treuhandkommanditistin miteinander korrespondieren. Dies gilt jeweils unabhängig davon, welche Partei zur Zahlung verpflichtet ist.

4.3.5 Erbringung der Eigenkapitaleinlage

4.3.5.1 Die mit Abschluss der Beitrittsvereinbarung übernommenen Eigenkapitaleinlagen (ohne Ausgabeaufschlag) stellen die im Verhältnis zur Gesellschaft geschuldeten Pflichteinlagen dar. Eigenkapitaleinlagen sind in US-Dollar zu leisten. Eine Leistung der Eigenkapitaleinlagen durch Sacheinlage ist ausgeschlossen.

4.3.5.2 Eigenkapitaleinlagen sowie Ausgabeaufschlag sind nach Maßgabe der Modalitäten im Verkaufsprospekt zu leisten. Hiervon abweichende Regelungen kann die Komplementärin in ihrem Ermessen genehmigen.

4.4 Umwandlung in Direktkommanditistenstellung

4.4.1 Jeder Treugeber kann von der Treuhandkommanditistin verlangen, seine Rechtsstellung als Treugeber mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals und nach Maßgabe des von ihm geschlossenen Treuhandvertrags in eine Rechtsstellung als Kommanditist umzuwandeln.

4.4.2 Die Treuhandkommanditistin ist dementsprechend nach Maßgabe der von ihr geschlossenen Treuhandverträge berechtigt und ggf. verpflichtet, ihre treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile teilweise an einen Treugeber, soweit sie ihre Kommanditanteile treuhänderisch für diesen Treugeber hält, unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung dieses Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister mit Rechtsnachfolgevermerk zu übertragen.

Diese Abtretung bedarf unter den vorgenannten Voraussetzungen nicht der sonst gemäß Punkt 13.1 erforderlichen Zustimmung der Komplementärin.

4.4.3 In den Fällen von Punkt 4.4.1, 4.4.2 und 4.6.2 hat der Treugeber der Gesellschaft eine unwiderrufliche, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiende, und bei natürlichen Personen über den Tod hinaus wirksame Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form zu erteilen, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die gesamte Dauer der Beteiligung zur Vornahme aller Handlungen im Zusammenhang mit Eintragungen ins Handelsregister bevollmächtigt (Generalanmeldevollmacht). Die Gesellschaft ist berechtigt, hierfür die Verwendung eines von ihr vorgegebenen Musters zu verlangen. Bei der Beglaubigung der Vollmacht muss zur Sicherstellung des Identitätsnachweises das vorgelegte Ausweispapier angegeben werden; die Angabe „von Person bekannt" genügt nicht. Die hierfür anfallenden Kosten sind von jedem Treugeber selbst zu tragen.

4.5 Wirkung der Leistung der Eigenkapitaleinlage; Ausschluss von Nachschusspflichten

4.5.1 Wirkung der Leistung der Eigenkapitaleinlage
Mit der Leistung der Eigenkapitaleinlage erlischt der Anspruch der Gesellschaft auf Leistung der Einlage. Dies gilt auch in Fällen von Punkt 4.5.2.

4.5.2 Teilweise Rückzahlung des Kapitals
Sollte die Komplementärin in alleinigem Ermessen feststellen, dass ein Teil der Eigenkapitaleinlagen nicht nach Maßgabe des Unternehmensgegenstandes gemäß Punkt 2.4 investiert werden kann, ist die Komplementärin berechtigt, an jeden Anleger anteilig für jeden Kommanditanteil einen solchen Teil der eingezahlten Eigenkapitaleinlagen an die Anleger zurückzuzahlen.

4.5.3 Ausschluss von Nachschusspflichten
Kommanditisten sind nicht verpflichtet, Verluste der Gesellschaft auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen.

4.6 Säumnis der Leistung der Eigenkapitaleinlage
Zahlt ein Gesellschafter die für die gezeichneten Kommanditanteile geschuldeten Beträge nicht bei Fälligkeit, so gilt Folgendes:

4.6.1 Die Komplementärin wird säumige Anleger mahnen und ihnen eine Frist für die Zahlung setzen. Diese Frist muss mindestens 30 Tage betragen und ausdrücklich auf die

Rechtsfolgen hinweisen, die im Falle der Fristversäumung eintreten.

4.6.2 Zahlt der Anleger nicht vollständig innerhalb der Frist von Punkt 4.6.1, scheidet der Anleger aus der Gesellschaft aus und seine Kommanditanteile werden im Ermessen der Komplementärin ganz oder teilweise eingezogen oder auf die Treuhandkommanditistin übertragen. Schadensersatzansprüche können durch die Gesellschaft entsprechend der gesetzlichen Regelungen geltend gemacht werden.

5. Gesellschaftskapital; Konten

5.1 Gesellschaftskapital
Das Gesellschaftskapital besteht aus der Summe aller Eigenkapitaleinlagen.

5.2 Konten

5.2.1 Die Gesellschaft führt für jeden Gesellschafter sowie die zur ordnungsgemäßen Erfassung und Verbuchung der buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle erforderlichen Konten.

5.2.2 Die Salden auf den Konten sind unverzinslich.

6. Ausschüttungen an Kommanditisten

6.1 Zur Ausschüttung bereitstehender Barüberschüsse und Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung

6.1.1 Die Gesellschaft beabsichtigt, Ausschüttungen von Barüberschüssen an alle Kommanditisten jeweils am 15. Juni eines Jahres für das Ausschüttungsbezugsjahr, beginnend am 15. Juni 2020, vorzunehmen, zunächst in Höhe der Anfänglichen Ausschüttung und im Übrigen anteilig an die Kommanditisten.

6.1.2 Im Hinblick auf die Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung, die im Ermessen der Komplementärin nicht in Bankguthaben nach Punkt 2.4 investiert werden oder neu investiert werden, erfolgen die Ausschüttungen abzüglich derjenigen Beträge, die im Ermessen der Komplementärin als Betriebskapital oder Barmittelreserven der Gesellschaft zugeführt werden im Ermessen der Komplementärin innerhalb eines angemessenen Zeitraums anteilig an die Kommanditisten.

6.1.3 US-amerikanische und deutsche Ertragsteuerzahlungen der Gesellschaft, der Holdinggesellschaft und der Beteiligungsgesellschaften werden gemäß der Definition in den Punkten 9.1.2 und 9.2.2 für alle Zwecke dieses Gesellschaftsvertrags als Beträge behandelt, die gemäß diesem Punkt 6 an die Gesellschafter ausgeschüttet wurden, und Ausschüttungen, die ansonsten an diese Gesellschafter erfolgen würden, können um diese einbehaltenen Beträge gekürzt werden.

6.1.4 In dem Fall, dass Kommanditanteile während des Wirtschaftsjahres übertragen werden, muss die Gesellschaft (i) etwaige Ausschüttungen von Barmitteln zwischen dem Übertragenden und dem Empfänger solcher Kommanditanteile anteilsmäßig auf der Grundlage der Anzahl von Tagen, an denen die Kommanditanteile während des betreffenden Wirtschaftsjahres von dem betreffenden Übertragenden bzw. Empfänger gehalten wurden, aufteilen, (ii) etwaige Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung, die den Kommanditanteilen zuzuordnen sind, an den Kommanditisten ausschütten, der die Kommanditanteile zum Zeitpunkt der Ausschüttung hält, und (iii) etwaige Erträge oder Verluste der Gesellschaft für das Wirtschaftsjahr, die den betreffenden Kommanditanteilen zuzuordnen sind, zwischen dem Übertragenden und dem Empfänger gemäß diesem Punkt 6.1.4(i) und (ii) erfolgen.

6.2 Sämtliche in diesem Gesellschaftsvertrag genannten Ausschüttungen werden in US-Dollar berechnet. Sämtliche im Rahmen dieses Vertrags an die Anleger erfolgenden Zahlungen sind in US-Dollar vorzunehmen, es sei denn, der Anleger setzt die Komplementärin nicht später als 45 Tage vor einer solchen Zahlung davon in Kenntnis, dass er die Zahlungen in Euro erhalten möchte. Derartige Zahlungen in Euro werden dann auf der Basis des US-Dollar-Verkaufskurses fünf Bankarbeitstage vor dem Tag der Ausschüttung aus dem sonst zahlbaren US-Dollar-Betrag errechnet.

7. Zuweisung von Gewinnen und Verlusten

7.1 Nettogewinne bzw. -verluste der Gesellschaft (einschließlich ohne Einschränkung etwaige Gewinne oder Verluste aus dem Verkauf, Tausch oder der Refinanzierung eines Objektes) werden zu Einkommensteuerzwecken, wie in diesem Punkt 7 vorgesehen, für das jeweilige Wirtschaftsjahr den Gesellschaftern zugewiesen.

7.2 Für amerikanische Steuerzwecke werden die Gewinne und Verluste für jedes Steuerjahr den Gesellschaftern in einer solchen Art und Weise zugewiesen, dass (i) die Ausschüttung von verbleibenden Barmitteln durch die Gesellschaft an die Gesellschafter entsprechend den positiven Salden auf ihren jeweiligen Kapitalkonten so genau wie möglich den Ausschüttungen an die Gesellschafter entsprechen würden, die sich ergeben würden, wenn stattdessen die Liquidationsausschüttungen gemäß den Bestimmungen des Punkts 6.1 vorgenommen worden wären, und (ii) ein sich ergebender negativer Saldo auf dem Kapitalkonto so genau wie möglich der Art und Weise entsprechen würde, in der die wirtschaftliche Verantwortung für negative Salden der Gesellschaft (ermittelt gemäß den Grundsätzen der Treasury Regulations nach Abschnitt 704 des US-Einkommensteuergesetzes) von den Gesellschaftern gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages und eventuellen Zusatzverträgen getragen werden würde. Die vorgenannten Regelungen unter (i) und (ii) werden so angewandt, als ob die Gesellschaft unmittelbar nach Ende des betreffenden Steuerjahres

liquidiert würde und im Zusammenhang mit dieser Liquidation ihre sämtlichen Vermögenswerte gegen bar zum jeweiligen Buchwert veräußern und sämtliche Verbindlichkeiten gemäß den jeweiligen Bedingungen ablösen würde (wobei die Verbindlichkeiten ohne Rückgriffsrecht auf den Buchwert der Vermögenswerte beschränkt sind, mit denen diese Verbindlichkeiten gesichert sind).

7.3 Für deutsche Zwecke werden sämtliche Gewinne und Verluste der Gesellschaft den Gesellschaftern für das betreffende Geschäftsjahr im Verhältnis der gehaltenen Kommanditanteile zeitanteilig zugewiesen.

8. Gesellschafterrechte und -pflichten

8.1. Geschäftsführung; Vertretung

8.1.1 Die Komplementärin ist zur Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft ermächtigt. Die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB gilt auch für die gesetzlichen Vertreter der Komplementärin. Die Geschäftsführung erstreckt sich auf die Vornahme aller Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, die der Komplementärin im Gesellschaftsvertrag ausdrücklich zugewiesen sind oder die zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehören.

Die Kommanditisten sind an der Geschäftsführung der Gesellschaft nicht beteiligt.

8.1.2 Die Komplementärin hat die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen.

8.1.3 Die Komplementärin erteilt hiermit der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter Befreiung von § 181 BGB eine Generalvollmacht, wonach die Kapitalverwaltungsgesellschaft berechtigt ist, die Gesellschaft im Außenverhältnis zu vertreten und im Innenverhältnis die Geschäfte der Gesellschaft an Stelle der Komplementärin zu führen sowie insbesondere alle der Komplementärin nach dem Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Rechte und Pflichten wahrzunehmen. Auf Verlangen der Kapitalverwaltungsgesellschaft wird die Komplementärin dieser eine entsprechende Generalvollmacht schriftlich ausstellen.

Solange diese Generalvollmacht besteht, wird die Komplementärin von ihrer Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis keinen Gebrauch machen, soweit (i) sie nicht durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft dazu angewiesen wird und/oder (ii) dies rechtlich zwingend geboten ist.

Die Stellung der Komplementärin als Partnership Representative nach Punkt 9.1 bleibt unberührt.

8.2 Besondere Geschäftsführungspflichten

8.2.1 Die Komplementärin wird die Gelder der Gesellschaft ausschließlich auf den Anforderungen des § 195 KAGB entsprechenden Konten halten.

8.2.2 Die Komplementärin verwendet die Eigen- und Fremdmittel der Gesellschaft (i) zu Investitionen nach Maßgabe des Unternehmensgegenstandes gemäß Punkt 2.4, (ii) zur Bezahlung aller Kosten und Gebühren der Gesellschaft gemäß Punkt 10 sowie (iii) zur Schaffung eines angemessenen Betriebskapitals und angemessener Rücklagen für die Zwecke der Gesellschaft.

8.3 Zustimmungsbedürftigkeit

8.3.1 Zur Vornahme von Handlungen und Geschäften, (i) die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes der Gesellschaft hinausgehen und (ii) die weder nach Punkt 8.3.2 zustimmungsfrei sind noch der Komplementärin an anderer Stelle im Gesellschaftsvertrag ausdrücklich zugewiesen sind, bedarf die Komplementärin der Zustimmung der Gesellschafter nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:

8.3.1.1 Einer Zustimmung der Gesellschafter mit einer Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel der Kommanditanteile auf sich vereinigen, bedarf gemäß § 267 Absatz 3 KAGB eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt.

8.3.1.2 Einer Zustimmung der Gesellschafter mit qualifizierter Mehrheit im Sinne von Punkt 11.3.1 bedürfen:

8.3.1.2.1 Änderung des Gesellschaftsvertrags; wobei die Komplementärin einer Änderung der Punkte 6, 7 und 16 zustimmen muss;

8.3.1.2.2 Verlängerung der Dauer der Gesellschaft gemäß Punkt 2.6.1;

8.3.1.2.3 Auflösung der Gesellschaft gemäß Punkt 17.1.5; und

8.3.1.2.4 Erhöhung des Gesellschaftskapitals über die in Punkt 3.2.1.2 und Punkt 3.2.2 genannten Beträge hinaus. Kein Gesellschafter ist verpflichtet, sich an einer Kapitalerhöhung zu beteiligen. Alle Gesellschafter sind jedoch verpflichtet, an der handelsregisterrechtlichen Abwicklung einer wirksam beschlossenen Kapitalerhöhung mitzuwirken, auch wenn dies zu einer Veränderung ihrer Beteiligungsquote führt.

8.3.1.3 Einer Zustimmung der Gesellschafter im Sinne des vereinfachten Beschlussverfahrens oder bei anderen Beschlussverfahren mit einfacher Mehrheit im Sinne von Punkt 11.3.1 bedürfen:

8.3.1.3.1 die Feststellung des Jahresabschlusses; und

8.3.1.3.2 die Entlastung der Komplementärin für das abgelaufene Geschäftsjahr.

8.3.2 Keiner Zustimmung der Gesellschafter bedürfen Maßnahmen und dazugehörige Vereinbarungen, die der Erreichung des Zwecks der Gesellschaft dienen, insbesondere folgende Handlungen und Geschäfte:

8.3.2.1 sämtliche Investitionsentscheidungen, einschließlich Erwerbs- und Veräußerungsentscheidungen sowie alle damit zusammenhängenden Maßnahmen und Vereinbarungen wie insbesondere Aufnahme von Fremdkapital und Stellung von Sicherheiten;

8.3.2.2 alle für die laufende Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Maßnahmen, einschließlich Folgeinvestitionen und Restrukturierungsmaßnahmen aller Art;

8.3.2.3 teilweise Rückzahlung des Kapitals gemäß Punkt 4.5.2;

8.3.2.4 Beauftragung Dritter mit der vollständigen oder teilweisen Verwaltung von Vermögensgegenständen, auch durch ein mit Jamestown verbundenes Unternehmen, jeweils zu marktüblichen Sätzen;

8.3.2.5 der Abschluss der folgenden Verträge der Gesellschaft:

8.3.2.5.1 Abschluss aller für die Umsetzung der Maßnahmen nach Punkt 8.3.2.1 und Punkt 8.3.2.2 erforderlichen Vereinbarungen;

8.3.2.5.2 Abschluss aller sich im Rahmen der Anlagebedingungen bewegenden Vergütungen oder Kosten auslösenden Vereinbarungen;

8.3.2.5.3 Abschluss von Finanzierungsvereinbarungen zwischen der Gesellschaft einerseits sowie der Komplementärin oder mit Jamestown verbundenen Unternehmen andererseits, jeweils zu einem marktüblichen Zinssatz;

8.3.2.5.4 Fondsverwaltungsvertrag mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft;

8.3.2.5.5 Vertrag mit der Verwahrstelle über die Verwahrung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft und

8.3.2.6 die Auszahlung der vertraglich vereinbarten Vergütungen und Kosten gemäß Punkt 10.

8.4 Befreiung vom Wettbewerbsverbot
Die Gesellschafter und deren gesetzliche Vertreter sind vom Wettbewerbsverbot des § 112 HGB befreit und unterliegen auch im Übrigen, soweit gesetzlich zulässig, keinem Wettbewerbsverbot.

8.5 Vertraulichkeit
Alle Gesellschafter haben vorbehaltlich Punkt 19 über personenbezogene Daten Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren.

8.6 Kontrollrecht der Kommanditisten

8.6.1 Jedem Kommanditisten stehen die Rechte aus § 166 HGB zu. Jeder Kommanditist kann gemäß § 166 Absatz 1 HGB zur Prüfung des Jahresabschlusses Auskunft verlangen und hierzu die Bücher und Schriften der Gesellschaft in den Geschäftsräumen der Gesellschaft zu üblichen Geschäftszeiten einsehen. Eine Prüfung ist nur bezogen auf Geschäftsjahre möglich, für die Jahresabschlüsse noch nicht von den Gesellschaftern festgestellt sind. Der Prüfungszweck bestimmt Inhalt und Umfang des Einsichtsrechts. Eine Anfertigung von Kopien oder eine Übersendung von Unterlagen ist zur Sicherung der Vertraulichkeit nicht geschuldet.

8.6.2 Die Kommanditisten können das Kontrollrecht selbst ausüben oder durch einen von Berufswegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Rechtsanwalt, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer auf eigene Kosten ausüben lassen. Wettbewerbsrelevante und/oder personenbezogene Informationen dürfen jedoch nur an einen von Berufswegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Dritten gegeben werden.

8.6.3 Das Kontrollrecht nach diesem Punkt 8.6 steht auch jedem Treugeber unmittelbar zu.

8.7 Informationsrecht der Kommanditisten

8.7.1 Die Gesellschafter sind vor einer Kenntnisnahme ihrer personenbezogenen Daten – soweit gesetzlich nicht zwingend erforderlich – durch den Einsicht nehmenden Gesellschafter zu schützen.

8.7.2 Die Treuhänderin ist nur berechtigt, persönliche Daten der Treugeber zur Verfügung zu stellen, wenn dies nach Punkt 8.7.1 bei einer direkten Beteiligung der Treugeber zwingend erforderlich wäre. Stellt die Treuhänderin die Daten nicht zur Verfügung, ist sie jedoch gegenüber ihren Treugebern verpflichtet, Anträge von Gesellschaftern auf Einberufung einer Gesellschafterversammlung den Treugebern mitzuteilen.

9. Steuerangelegenheiten

9.1 Steuerlicher Vertreter in den USA
Gemäß Abschnitt 6223 des Internal Revenue Codes wird die Komplementärin dauerhaft zur Gesellschaftsvertreterin „Partnership Representative" bestimmt, bis zu ihrer gegebenenfalls erfolgenden Ersetzung als Komplementärin. Sie soll die Gesellschaft in allen Streitfällen, Auseinandersetzungen und Vorgängen gegenüber dem Internal Revenue Service oder jeder lokalen oder Staatensteuerbehörde vertreten. Der

Partnership Representative ist bevollmächtigt, all solche Maßnahmen im Auftrage der Gesellschaft in jedweden Vorgängen mit den vorgenannten Steuerbehörden zu veranlassen, die er nach vernünftigem Ermessen für geeignet ansieht, und alle solche Maßnahmen sollen für die Gesellschafter bindend sein.

9.1.1 Die Gesellschafter vereinbaren auf Treu und Glauben, alle erforderlichen Informationen gemäß Anforderung des Partnership Representative so rechtzeitig zur Verfügung zu stellen, wie dies zur Erfüllung der Pflichten gemäß Abschnitt 301.9100-22 der Treasury Regulations erforderlich ist, ohne Einschränkung, um alle Wahlmöglichkeiten der Gesellschaft unter diesen Vorschriften inklusive der Wahlmöglichkeit gemäß Abschnitt 6226, Absatz b, des Internal Revenue Code ausüben und hiervon ggf. profitieren zu können.

9.1.2 Die Komplementärin muss alle Steuererklärungen der Gesellschaft, einer gegebenenfalls vorhandenen Holdinggesellschaft und jeder Beteiligungsgesellschaft einreichen bzw. die Einreichung veranlassen, einschließlich, ohne Einschränkung, etwaiger Einkommensteuererklärungen der Gesellschaft nach US-amerikanischem, bundesstaatlichem oder kommunalem Recht, und alle Steuern im Zusammenhang mit diesen Steuererklärungen entrichten oder deren Entrichtung veranlassen. Die Komplementärin hat die Befugnis, eine Sammelsteuererklärung oder vergleichbare Steuererklärung im Namen eines Gesellschafters bzw. mehrerer Gesellschafter für Staaten einzureichen, in denen eine solche Steuererklärung zulässig oder vorgeschrieben ist, und alle Steuern im Zusammenhang mit dieser Steuererklärung zu entrichten. Alle Ertragsteuern, die im Namen eines Gesellschafters bzw. im Namen der Gesellschaft, der Holdinggesellschaft oder jeder Beteiligungsgesellschaft gemäß den vorhergehenden Sätzen gezahlt wurden – einschließlich solcher bundesstaatlichen oder kommunalen Ertragsteuern, bei denen keine individuelle Gesellschafterzuordnung erfolgt, wie bspw. bei der unincorporated business franchise tax in Washington, D.C. – gelten als Ausschüttungen an den betreffenden Gesellschafter zu Zwecken dieses Vertrags; diese Beträge werden von Ausschüttungen, die andernfalls an den Gesellschafter erfolgt wären, abgezogen.

9.2 Steuerlicher Vertreter in Deutschland

9.2.1 Die Kapitalverwaltungsgesellschaft soll als für Steuerangelegenheiten in Deutschland zuständige Vertreterin der Gesellschaft bestimmt werden.

9.2.2 Alle Ertragsteuern in Deutschland, die von der Gesellschaft gezahlt wurden und die zur Anrechnung in der individuellen Besteuerung eines Gesellschafters berechtigen, insbesondere Kapitalertragsteuern, Solidaritätszuschläge und Gewerbesteuern, gelten als Ausschüttungen an den betreffenden Gesellschafter zu Zwecken dieses Vertrags; diese Beträge werden von Ausschüttungen, die andernfalls an den Gesellschafter erfolgt wären, abgezogen.

9.2.3 Die Gesellschafter bestellen die Kapitalverwaltungsgesellschaft als gemeinsamen Empfangsbevollmächtigten im Sinne des § 183 AO unter Verzicht auf Einzelbekanntgabe und verpflichten sich, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der deutschen Steuerveranlagung bzw. gesonderter Feststellungen für die Gesellschaft nur nach Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft einzulegen, auch soweit sie persönlich (z.B. hinsichtlich ihrer Sonderwerbungskosten) betroffen sind; dies gilt nicht, soweit in den Steuererklärungen der Gesellschaft von den Ergebnisverteilungsregelungen dieses Gesellschaftsvertrags abgewichen wird. Wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion durch eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft ersetzt, gehen alle oben genannten Rechte und Pflichten auf die neue Kapitalverwaltungsgesellschaft über. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird berechtigt, die Empfangsvollmacht an einen externen Steuerberater zu erteilen.

10. Vergütung; Kosten der Gesellschaft

Die Gesellschaft trägt die in den Anlagebedingungen aufgeführten Vergütungen und Kosten.

11. Gesellschafterbeschlüsse

Die Komplementärin führt alljährlich in angemessener Frist nach Aufstellung des Jahresabschlusses Gesellschafterbeschlüsse betreffend der in Punkt 8.3.1.3 genannten Beschlussgegenstände herbei.

11.1 Vereinfachtes Beschlussverfahren

Die Beschlüsse bezüglich der in Punkt 8.3.1.3 genannten Beschlussgegenstände sowie ggf. weiterer Beschlussgegenstände kann die Komplementärin in ihrem Ermessen in einem vereinfachten Verfahren wie folgt herbeiführen:

Die Komplementärin übermittelt den Jahresabschluss nebst Mitteilung und Aufforderung zur Beschlussfassung in Textform an die Gesellschafter, und stellt darüber hinaus den Jahresbericht in ihre Homepage ein und veröffentlicht diesen im elektronischen Bundesanzeiger. Sie teilt den Anlegern im selben Schreiben mit, dass der Jahresabschluss als festgestellt und die Entlastung der Komplementärin für das abgelaufene Geschäftsjahr als beschlossen gelten, wenn nicht Kommanditisten mit einem Anteil von mindestens 10% der Kommanditanteile binnen einer von der Komplementärin bestimmten Frist, die mindestens einen Monat beträgt, in Textform widersprechen. Für die Berechnung des Fristbeginns gilt Punkt 20.3.

Erfolgt ein solcher Widerspruch durch die Inhaber von mindestens 10% der Kommanditanteile nicht, so gilt der Jahresabschluss mit Ablauf der jeweils konkret gesetzten Frist als festgestellt. Erfolgt ein solcher Widerspruch mit entsprechendem Quorum, so werden die entsprechenden Beschlüsse gemäß der nachfolgenden Bestimmungen gefasst.

Andere Beschlussgegenstände können ebenfalls in diesem Verfahren den Gesellschaftern zur Abstimmung gebracht werden. Dies gilt nicht für solche Beschlussgegenstände, die einer anderen als der einfachen Mehrheit bedürfen.

Die Unwirksamkeit von im vereinfachten Beschlussverfahren gefassten Beschlüssen kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Ablauf der Widerspruchsfrist geltend gemacht werden. Nach Ablauf dieser Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

11.2 Gesellschafterbeschlüsse im Umlaufverfahren und in Gesellschafterversammlungen
Wird kein vereinfachtes Beschlussverfahren gemäß Punkt 11.1 durchgeführt oder ist das Widerspruchsquorum erreicht, werden Gesellschafterbeschlüsse im Umlaufverfahren gemäß Punkt 11.2.1 oder gemäß Punkt 11.2.2 in Gesellschafterversammlungen gefasst. Die Beschlussfassung im Umlaufverfahren ist dabei der Regelfall. Nur im Ausnahmefall wird die Komplementärin eine Gesellschafterversammlung, entweder auf Verlangen der Gesellschafter mit entsprechendem Quorum oder eigene Initiative hin, einberufen.

11.2.1 Umlaufverfahren

11.2.1.1 Das Umlaufverfahren wird eingeleitet, indem die Komplementärin eine Beschlussvorlage mit der Aufforderung zur Stimmabgabe an die Gesellschafter richtet. Die Frist zur Stimmabgabe im Umlaufverfahren muss mindestens einen Monat vom Tage ab dem in Punkt 20.3 genannten Zeitpunkt betragen. Gesellschafterbeschlüsse im Umlaufverfahren unterliegen dem gleichen Beteiligungsquorum wie ordentliche Gesellschafterversammlungen.

11.2.1.2 Über die im Umlaufverfahren gefassten Beschlüsse fertigt die Komplementärin eine Niederschrift an und leitet diese den Gesellschaftern zu. Die Niederschrift gilt als genehmigt, wenn nicht innerhalb eines Monats nach ihrem Zugang unter Angabe der Gründe in Textform Widerspruch bei der Gesellschaft eingelegt wird. Die Unwirksamkeit von Beschlüssen kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Zugang der Niederschrift durch Klage geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

11.2.2 Gesellschafterversammlungen

11.2.2.1 Gesellschafterversammlungen werden durch die Komplementärin einberufen.

Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind außer in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen von der Komplementärin einzuberufen, wenn dies von einem oder mehreren Gesellschaftern verlangt wird, der oder die mindestens fünf Prozent der Stimmen der Gesellschaft auf sich vereinigen.

11.2.2.2 Die Einberufung erfolgt unter Bekanntgabe von Ort, Zeit und der Tagesordnung unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände an jeden Gesellschafter, in Textform mit einer Frist von mindestens drei Wochen ab dem in Punkt 20.3 genannten Zeitpunkt.

11.2.2.3 Jeder Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Dritten vertreten lassen; das Recht auf eigene Teilnahme bleibt davon unberührt. Soweit die Komplementärin oder die Treuhandkommanditistin für andere Gesellschafter tätig werden, sind sie von den Verboten der Mehrfachvertretung und des Selbstkontrahierens nach § 181 BGB befreit.

11.2.2.4 Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und mindestens zwanzig Prozent der Stimmen aller Gesellschafter an der Gesellschafterversammlung teilnehmen oder ordnungsgemäß vertreten sind (Beteiligungsquorum).

Ist eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung beschlussunfähig, kann die Komplementärin innerhalb von zwei Wochen die Gesellschafterversammlung mit einer Frist von mindestens einer Woche erneut zur Beschlussfassung über dieselben Tagesordnungspunkte einberufen. Die so einberufene Gesellschafterversammlung ist ungeachtet des Beteiligungsquorums beschlussfähig. Darauf ist in der Einberufung ausdrücklich hinzuweisen.

11.2.2.5 Über die Gesellschafterversammlung fertigt die Komplementärin eine Niederschrift in Form eines Ergebnisprotokolls an und leitet diese den Gesellschaftern zu.

Die Niederschrift gilt als genehmigt, wenn nicht innerhalb eines Monats nach ihrem Zugang unter Angabe der Gründe in Textform Widerspruch bei der Gesellschaft eingelegt wird.

Die Unwirksamkeit von Beschlüssen kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Zugang der Niederschrift durch Klage geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

11.2.2.6 Jeder Treugeber ist berechtigt, an Gesellschafterversammlungen selbst teilzunehmen und seine bzw. die auf seinen rechnerischen Anteil an den Kommanditanteilen der Treuhandkommanditistin entfallenden Stimmrechte selbst als Bevollmächtigter auszuüben.

11.3 Abstimmungsmehrheit; Stimmen

11.3.1 Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht eine andere Mehrheit vorsehen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

Soweit der Gesellschaftsvertrag ausdrücklich eine qualifizierte Mehrheit vorsieht, besteht diese aus mindestens 2/3 der abgegebenen Stimmen.

Stimmenthaltungen gelten jeweils als nicht abgegebene Stimmen.

11.3.2 Jeder Kommanditanteil gewährt eine Stimme. Die Komplementärin hat keine Stimme, soweit im Gesellschaftsvertrag nichts Abweichendes geregelt ist.

11.4 Stimmrechtsausübung der Treuhandkommanditistin
Erhält die Treuhandkommanditistin bezüglich der Ausübung von auf die von ihr an der Gesellschaft treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile entfallender Stimmrechte von verschiedenen Treugebern unterschiedliche Weisungen, ist sie berechtigt, ihr Stimmrecht im auf den jeweiligen Treuhandanteil entfallenden Umfang unterschiedlich auszuüben (gespaltenes Stimmrecht).

11.5 Kosten
Die Kosten für die Teilnahme an einer Abstimmung im Umlaufverfahren und/oder der Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung sowie für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter selbst. Die Kosten für die Durchführung von Gesellschafterversammlungen trägt die Gesellschaft.

12. Geschäftsbücher; Jahresabschluss; Berichte

12.1 Geschäftsbücher
Die Komplementärin führt die Bücher der Gesellschaft. Die Bücher werden in den Räumlichkeiten der Gesellschaft in Köln verwaltet.

12.2 Jahresabschluss
Der Jahresabschluss und Lagebericht der Gesellschaft sind von der Komplementärin innerhalb von sechs Monaten, soweit nicht gesetzlich eine kürzere Frist geregelt ist, nach Schluss des Geschäftsjahres aufzustellen sowie prüfen zu lassen.

12.3 Berichte der Geschäftsführung
Die Komplementärin berichtet den Anlegern über die Entwicklung der Immobilieninvestitionen und der Gesellschaft bei Bedarf, jedoch mindestens zweimal jährlich. Die Anleger erhalten den Jahresbericht gemäß KAGB, der den geprüften Jahresabschluss und Lagebericht beinhaltet.

13. Verfügungen über Kommanditanteile

13.1 Verfügungen über Kommanditanteile bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung der Komplementärin, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf (z.B. bei Schenkung und/oder entgeltlicher Übertragung von Anteilen an eine US-Person). Zu diesem Zweck hat der Kommanditist die Verfügung, die nur noch von der schriftlichen Zustimmung abhängen darf, nachzuweisen, indem er der Gesellschaft die notwendigen Unterlagen übermittelt und die Zustimmung der Komplementärin beantragt. Zu diesen Unterlagen gehört ggf. auch eine Handelsregistervollmacht des Verfügungsempfängers, für die Punkt 4.4.3 entsprechend gilt.

13.2 Eine Verfügung ist im Übrigen nur zulässig, soweit in der Person des Übertragenden und des/der Übertragungsempfänger jeweils die Anforderungen an Mindestbeteiligung und Mindeststückelung entsprechend Punkt 4.3.3 eingehalten werden.

13.3 Alle Kosten, Auslagen und Gebühren (einschließlich Notar- und Gerichtsgebühren), die mit einer Verfügung verbunden sind, trägt der verfügende Kommanditist. Bei Schenkungen und Todesfällen fällt zugunsten der KVG eine Bearbeitungsgebühr an, die sich aus dem Preis- und Leistungsverzeichnis ergibt, das im Internet unter www.jamestown.de bereitgestellt und auf Anfrage zur Verfügung gestellt wird.

13.4 Die Bestimmungen dieses Punktes 13 gelten nicht für Verfügungen der Treuhandkommanditistin, die insbesondere jederzeit – auch unterjährig – und ohne dass eine Zustimmung anderer Gesellschafter für solche Verfügungen erforderlich ist, berechtigt ist, ihre Kommanditanteile ganz oder teilweise auf vorhandene Gesellschafter oder Dritte zu übertragen. Dies gilt insbesondere für Verfügungen im Zusammenhang mit der Umwandlung einer Rechtsstellung als Treugeber in eine Rechtsstellung als Direktkommanditist.

14. Tod eines Kommanditisten

14.1 Stirbt ein Kommanditist, so wird die Gesellschaft mit seinen Erben bzw. nach Übertragung an Vermächtnisnehmer mit diesen fortgeführt.

14.2 Erben oder Testamentsvollstrecker haben sich auf eigene Kosten durch Vorlage einer Ausfertigung des Erbscheins oder Testamentsvollstreckerzeugnisses zu legitimieren, es sei denn, sie können ihre Legitimation im Einzelfall anderweitig gegenüber der Komplementärin nachweisen. Ein anderweitiger Nachweis der Legitimation ist zur Zufriedenheit der Komplementärin zu führen.

14.3 Erbengemeinschaften haben auf eigene Kosten unverzüglich zur Wahrnehmung ihrer aus diesem Gesellschaftsvertrag folgenden Rechte aus ihrer Mitte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen, der die Rechte der Erbengemeinschaft gemeinschaftlich auszuüben hat. Jeder Kommanditist bevollmächtigt und ermächtigt die Komplementärin bereits hiermit unwiderruflich und über den Tod hinaus, alle ihr geboten erscheinenden Erklärungen für die Erbengemeinschaft abzugeben und solche Handlungen vorzunehmen, die für die Fortführung der Gesellschaft, insbesondere für die Erfüllung registerrechtlicher und sonstiger Pflichten, der Mitwirkung aller Gesellschafter bedürfen.

14.4 Alle Kosten die durch den Übergang der Kommanditanteile eines verstorbenen Kommanditisten auf dessen Rechtsnachfolger entstehen, sind von dessen Rechtsnachfolger(n) zu tragen und bemessen sich gemäß Punkt 13.3.

15. Ausscheiden von Gesellschaftern

15.1 Ein ordentliches Kündigungsrecht besteht nicht; gesetzliche Ausscheidensgründe bleiben unberührt.

15.2 Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.

16. Ersetzung der Komplementärin

Nur die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt und verpflichtet, für den Fall des Ausscheidens der Komplementärin, gleich aus welchem Grund, eine neue Komplementärin in die Gesellschaft aufzunehmen. Die neue Komplementärin tritt in die Rechtsstellung der alten Komplementärin ein. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird hierzu durch alle Gesellschafter ermächtigt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt.

17. Auflösung und Liquidation

17.1 Auflösungsgründe

Die Gesellschaft wird aufgelöst:

17.1.1 durch Ablauf der gemäß Punkt 2.6.1 festgelegten Dauer;

17.1.2 durch Eröffnungsbeschluss gemäß § 27 InsO oder Abweisung mangels Masse gemäß § 26 InsO;

17.1.3 durch Beschluss der Komplementärin, auf Empfehlung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, wenn im Wesentlichen das gesamte illiquide Vermögen der Gesellschaft veräußert wurde und die entsprechende Gegenleistung durch die Gesellschaft vereinnahmt wurden;

17.1.4 mit Ablauf von drei Monaten nach Ausscheiden der Komplementärin, sofern nicht innerhalb dieser drei Monate eine neue Komplementärin aufgenommen wurde; oder

17.1.5 durch Beschluss der Gesellschafter mit qualifizierter Mehrheit gemäß Punkt 11.3.1.

Eine Auflösung der Gesellschaft auf Antrag eines Gesellschafters nach § 133 Absatz 1 HGB ist ausgeschlossen.

17.2 Liquidation und Abwicklung

17.2.1 Zum Liquidator wird die Komplementärin bestimmt. Dasselbe gilt für eine gegebenenfalls erforderliche Nachtragsliquidation.

17.2.2 Bei der Abwicklung wird das gesamte Vermögen veräußert. Der Erlös wird wie folgt verwendet:

17.2.2.1 zunächst zur Begleichung sämtlicher Schulden und Verbindlichkeiten der Gesellschaft in der durch Gesetz festgelegten Reihenfolge, ausgenommen jedoch Darlehen, die der Gesellschaft gegebenenfalls von den Gesellschaftern gewährt wurden;

17.2.2.2 danach zur Deckung von Rückstellungen, wie sie von dem Liquidator für Eventualverbindlichkeiten oder sonstige Verpflichtungen der Gesellschaft, einschließlich drohender, noch nicht fälliger und streitiger Verbindlichkeiten für erforderlich erachtet werden;

17.2.2.3 danach zur Rückzahlung von Darlehen, die der Gesellschaft gegebenenfalls von Gesellschaftern gewährt wurden, in der durch Gesetz festgelegten Reihenfolge;

17.2.2.4 danach in den Beträgen, in dem Verhältnis und in der Reihenfolge, wie in Punkt 6 festgelegt.

17.2.3 Der Liquidator hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung der Gesellschaft beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen. Dieser muss jeweils den Anforderungen des § 158 KAGB entsprechen.

18. Haftung

18.1 Allgemeine Haftung/Ausgleichsverpflichtung

18.1.1 Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt ist, haften die Gesellschafter untereinander und gegenüber der Gesellschaft nur für die rechtzeitige und ordnungsgemäße Erfüllung ihrer in diesem Gesellschaftsvertrag geregelten Pflichten und auch hier nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

18.1.2 Ausgleichsverpflichtung
Erleidet die Gesellschaft und/oder ein anderer Gesellschafter einen Auszugleichenden Schaden, und ist ein solcher Auszugleichender Schaden im Verhalten oder in der Person eines Gesellschafters begründet, so sind der Gesellschafter und sein etwaiger Rechtsnachfolger, im Erbfalle der/die Rechtsnachfolger, gegenüber der Gesellschaft als Gesamtschuldner zum Ausgleich verpflichtet. Die Komplementärin ist in diesem Fall

berechtigt, Ausschüttungen, Auszahlungen und Liquidationsauszahlungen einzubehalten.

18.2 Haftung der Komplementärin und der Treuhandkommanditistin
Die Komplementärin und die Treuhandkommanditistin haben ihre Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zu erfüllen. Sie haften der Gesellschaft und den Gesellschaftern gegenüber nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

18.3 Freistellungsanspruch
Die Gesellschaft stellt die Komplementärin sowie die Treuhandkommanditistin von allen Verbindlichkeiten Dritten gegenüber frei, soweit sich diese aus Handlungen und Unterlassungen im Zusammenhang mit der pflichtgemäßen Wahrnehmung der ihr nach diesem Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Pflichten ergeben, insbesondere einschließlich angemessener Honorare und Auslagen aus der Beauftragung Dritter.

19. Datenschutz

19.1 Die Treuhandkommanditistin erhebt die personen- und beteiligungsbezogenen Daten des Treugebers (wie insbesondere Name und Adressdaten) durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die die Daten zu Zwecken der Durchführung dieses Gesellschaftsvertrags und der Verwaltung der Beteiligung des Treugebers übermittelt erhält und verarbeitet. Wandelt ein Treugeber seine mittelbare Beteiligung in eine Direktkommanditistenstellung um, verarbeitet die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Daten ebenfalls nur zu den vorgenannten Zwecken. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist vertraglich verpflichtet, die personenbezogenen Daten der Anleger ausschließlich im Rahmen dieser Zweckbindung und entsprechend den geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verarbeiten.

19.2 Einzelheiten zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten der Anleger und ihrer Rechte als Betroffene finden sich in dem Kapital „Informationen zum Datenschutz“ im Verkaufsprospekt.

20. Mitteilungen

20.1 Mitteilungen gegenüber Gesellschaft oder Komplementärin
Mitteilungen, die gegenüber der Gesellschaft oder der Komplementärin abzugeben sind, sind in Textform (z.B. per E-Mail an info@jamestown.de) oder schriftlich an die Adresse Marienburger Straße 17, 50968 Köln oder an die zuletzt mitgeteilte Adresse, zu adressieren.

20.2 Mitteilungen gegenüber Kommanditisten
Mitteilungen, die gegenüber einem oder mehreren Kommanditisten abzugeben sind, sind an die bekannte Adresse des jeweiligen Kommanditisten oder an die zuletzt mitgeteilte Adresse schriftlich oder in Textform (z.B. per E-Mail an info@jamestown.de) zu adressieren. Sofern und soweit von der Gesellschaft angeboten und der Anleger der Gesellschaft seinen Wunsch übermittelt hat, Mitteilungen der Gesellschaft elektronisch zu empfangen (über ein von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu Verfügung gestelltes Online-Postfach), können Mitteilungen gegenüber solchen Kommanditisten elektronisch erfolgen. Der Anleger kann seine getroffene Entscheidung jederzeit durch eine entsprechende Erklärung gegenüber der Gesellschaft ändern.

Jeder Kommanditist ist verpflichtet, der Gesellschaft unverzüglich alle Änderungen seines Namens und/oder seiner Anschrift gemäß Punkt 20.1 mitzuteilen.

Hat ein Kommanditist seinen Wohnsitz im Ausland oder verlegt er ihn dorthin, hat er einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.

20.3 Zugang
Gemäß vorstehenden Bestimmungen abgegebene Erklärungen bzw. Mitteilungen der Gesellschaft und/oder der Komplementärin gegenüber anderen Gesellschaftern gelten bei Postversand an eine Anschrift in demselben Lande, in dem der Versand erfolgt, als spätestens am dritten auf das Versanddatum folgenden Werktag und bei Postversand in ein anderes Land als spätestens am fünften auf das Versanddatum folgenden Werktag zugegangen. Bei elektronischer Kommunikation gilt der Zugang als erfolgt, wenn der Kommanditist die Gesellschaft nicht unverzüglich über die nicht erhaltene aber von der Gesellschaft avisierte Erklärung bzw. Mitteilung benachrichtigt. Als avisiert gelten Erklärungen bzw. Mitteilungen, deren elektronischen Versand die Gesellschaft dem Kommanditisten per E-Mail angekündigt hat und die Gesellschaft keine Störungsmeldung erhalten hat (z.B. Meldungen bzgl. einer Störung des E-Mail-Zuganges).

Zum Nachweis des ordnungsgemäßen Versandes reicht es aus nachzuweisen, dass das Schreiben ordnungsgemäß adressiert war, und an der angegebenen Adresse abgegeben oder durch einfachen Brief an diese Adresse versandt wurde. Bei elektronischer Kommunikation reicht es auch nachzuweisen, dass die Gesellschaft das Dokument in das Online-Postfach eingestellt (hochgeladen) hat und der Versand der Benachrichtigung an den Kommanditisten ohne Erhalt einer Störungsmeldung erfolgte.

21. Schlussbestimmungen

21.1 Anwendbares Recht; Gerichtsstand
Der Gesellschaftsvertrag und alle Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern sowie zwischen den Gesellschaftern untereinander, einschließlich deliktischer Ansprüche, unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand für alle Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern sowie zwischen den Ge-

sellschaftern untereinander, einschließlich deliktischer Ansprüche, ist, soweit gesetzlich zulässig, Köln.

21.2 Schriftformerfordernis
Dieser Gesellschaftsvertrag und etwaige Änderungen des Gesellschaftsvertrags unterliegen gemäß § 150 Abs. 1 KAGB der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung oder Aufhebung dieser Schriftformklausel selbst.

21.3 Salvatorische Klausel
Sollte eine Bestimmung des Gesellschaftsvertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, werden die übrigen Regelungen des Gesellschaftsvertrags dadurch nicht berührt. Die unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung ist vielmehr durch eine solche Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der von den Gesellschaftern beabsichtigen Regelung in gesetzlich zulässiger Weise am Nächsten kommt. Entsprechendes gilt, wenn sich in dem Gesellschaftsvertrag eine Regelungslücke befindet, mit der zusätzlichen Maßgabe, dass die Lücke entsprechend dem Sinn und Zweck des Gesellschaftsvertrags gefüllt werden soll.

Unterschriften

Köln, den 09.07.2019

Jamestown 31 Investment Services, L.P.
vertreten durch ihren General Partner
Jamestown Properties Corp.
vertreten durch:

Name: Christoph Kahl
Titel: Vice President

Jamestown Treuhand GmbH

vertreten durch:

Name: Jochen Stockdreher
Titel: Geschäftsführer

Jamestown Kommandist 31, L.P.
vertreten durch ihren General Partner
Jamestown Properties Corp.
vertreten durch:

Name: Christoph Kahl
Titel: Vice President

Treuhandvertrag

Zwischen:

(1) Jamestown Treuhand GmbH, Marienburger Straße 17, 50968 Köln,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 52404,

– nachfolgend **„Treuhandkommanditistin“ –**

(2) der jeweils in der Beitrittserklärung zur Jamestown 31 L.P. & Co.
geschlossene Investment KG genannten Person,

– nachfolgend **„Treugeber“**

und der Treugeber zusammen mit der Treuhandkommanditistin die **„Parteien“** –

Präambel

(A) Der Treugeber beteiligt sich an dem geschlossenen Publikums-AIF Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG (**„Gesellschaft”**) mit dem in der Beitrittserklärung genannten Beteiligungsbetrag treuhänderisch nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft.

(B) Die Treuhandkommanditistin ist gemäß Punkt 3.2.1 des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft (**„Gesellschaftsvertrag”**) Kommanditistin der Gesellschaft. Sie leistet Eigenkapitaleinlagen (einschließlich der Hafteinlage) in dem Umfang, wie sich Anleger durch Abschluss von Treuhandverträgen nach dem Muster dieses Treuhandvertrags mittelbar an der Gesellschaft beteiligen.

(C) Dem Treugeber ist bekannt, dass die Treuhandkommanditistin Tochtergesellschaft der Kapitalverwaltungsgesellschaft und verbundenes Unternehmen der Komplementärin ist.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Definitionen
Definierte Begriffe haben, soweit sie in diesem Treuhandvertrag nicht abweichend definiert sind oder sich aus dem Zusammenhang nichts anderes ergibt, die im Gesellschaftsvertrag zugewiesene Bedeutung.

2. Zustandekommen des Treuhandvertrags
Dieser Treuhandvertrag wird durch Annahme der vom Treugeber abgegebenen Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin in der in der Beitrittserklärung näher geregelten Weise geschlossen.

3. Gegenstand des Treuhandauftrages; Weisungsbefugnis

3.1 Der Treugeber beauftragt die Treuhandkommanditistin, nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags, des Gesellschaftsvertrags sowie der Angaben in Beitrittserklärung und -bestätigung einen (Teil-)Kommanditanteil an der Gesellschaft in Höhe des in der Beitrittsbestätigung angegebenen Betrags der Eigenkapitaleinlage (**„Treuhandanteil”**) im Wege der fremdnützigen Vollrechtstreuhand im eigenen Namen, jedoch für Rechnung und auf Risiko des Treugebers zu übernehmen, zu halten und zu verwalten.

Sofern sich die Höhe des Treuhandanteils gleich aus welchem Grund ändert, setzen sich dieser Auftrag und das Treuhandverhältnis automatisch im veränderten Umfang fort.

3.2 Die Treuhandkommanditistin ist gegenüber dem Treugeber zur Herausgabe jeglicher Zahlungen und sonstiger auf den Treuhandanteil entfallender Leistungen verpflichtet, soweit sie diese selbst erhalten und endgültig vereinnahmt hat.

3.3 Die Pflichten der Treuhandkommanditistin unter diesem Treuhandvertrag sind bezüglich der Wahrnehmung ihrer Rechte als Kommanditistin der Gesellschaft beschränkt auf die Rechte, die ihr aus dem Treuhandanteil erwachsen sind und auf den sich aus dem Gesellschaftsvertrag ergebenden Umfang dieser Rechte.

Hieraus ergeben sich folgende Beschränkungen der Verantwortlichkeit der Treuhandkommanditistin:

3.3.1 Die Treuhandkommanditistin hat das Beteiligungsangebot und insbesondere Verkaufsunterlagen nicht überprüft und sich bei der Entwicklung der Fondsstruktur nicht beteiligt. Die Anlageberatung oder die Information über Vor- und Nachteile einer Beteiligung an der Gesellschaft ist nicht vertragliche Pflicht der Treuhandkommanditistin.

3.3.2 Die Treuhandkommanditistin ist weder berechtigt noch verpflichtet, sofern sie dazu gesetzlich nicht verpflichtet ist (z.B. hinsichtlich einer einkommensteuerlichen Feststellungserklärung), die steuerlichen Interessen des Anlegers wahrzunehmen oder steuerliche Erklärungen abzugeben.

3.4 Der Treugeber ist einverstanden, dass die Treuhandkommanditistin weitere gleichartige Treuhandverträge mit anderen Treugebern abschließt und für diese Teile ihrer Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft ebenfalls treuhänderisch hält. Weder zwischen Treuhandkommanditistin und Treugeber noch zwischen den Treugebern untereinander besteht eine Gesellschaft.

3.5 Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, auf den Treuhandanteil entfallende Vermögenswerte von ihrem eigenen und für andere Treugeber verwalteten Vermögen gesondert zu halten und zu verwalten.

3.6 Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, bei der Durchführung dieses Treuhandvertrags Dritte zu beauftragen. Dies gilt insbesondere für Leistungen in Zusammenhang mit der Treugeberverwaltung und -kommunikation. Gegenüber den Treugebern bleibt die Treuhandkommanditistin auch im Falle der Beauftragung Dritter für die übertragenen Aufgaben verantwortlich.

4. Weisungsbefugnis; Stimmrechtsausübung

4.1 Die Treuhandkommanditistin unterliegt bei der Durchführung ihrer Aufgaben jederzeit den Weisungen des Treugebers, wenn und soweit dieser Treuhandvertrag, der Gesellschaftsvertrag oder sonstige Rechtspflichten dem nicht entgegenstehen.

4.2 Erhält die Treuhandkommanditistin bezüglich der Ausübung von auf den von ihr an der Gesellschaft treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil entfallender Stimmrechte von verschiedenen Treugebern unterschiedliche Weisungen, hat sie ihr Stimmrecht den Weisungen entsprechend, im auf den jeweiligen Treuhandanteil entfallenden Umfang, unterschiedlich auszuüben (gespaltenes Stimmrecht).

4.3 Die Treuhandkommanditistin wird die auf den Treuhandanteil entfallenden Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen bei Weisung des Treugebers und entsprechend der Weisung ausüben. Dies gilt unabhängig von der Form der Beschlussfassung. Die Treuhandkommanditistin wird im Vorfeld einer Beschlussfassung die Treugeber über die Beschlussgegenstände informieren und um Weisung bitten. Erteilt der Treugeber keine Weisung wird sich die Treuhandkommanditistin bezüglich der auf den Treuhandanteil dieses Treugebers entfallenden Stimmrechte bei Beschlussfassungen enthalten.

4.4 Die Treuhandkommanditistin bevollmächtigt hiermit den Treugeber, die Stimmrechte gegenüber der Gesellschaft nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags im Namen der Treuhandkommanditistin selbst auszuüben und alle damit im Zusammenhang stehenden weiteren Erklärungen abzugeben und entgegen zu nehmen.

5. Rechtsstellung des Treugebers

5.1 Der Treugeber unterliegt den Rechten und Pflichten dieses Treuhandvertrags.

5.2 Der Gesellschaftsvertrag ist Grundlage und Bestandteil dieses Treuhandvertrags; seine Regelungen gelten entsprechend, soweit dieser Treuhandvertrag keine oder keine abweichende Regelung enthält. Der Treugeber erkennt die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags als für sich verbindlich an und stimmt diesen zu. Die Treuhandkommanditistin ist nicht verpflichtet, auf die Ausübung der Rechte bzw. Einhaltung der Pflichten gesondert hinzuweisen. Der Treugeber wird im Verhältnis der Gesellschafter der Gesellschaft zueinander und zur Gesellschaft entsprechend seiner treuhänderisch für ihn gehaltenen Kommanditbeteiligung unmittelbar berechtigt und verpflichtet (vgl. Punkt 4.3.4 des Gesellschaftsvertrags) als wäre er mit den von der Treuhandkommanditistin für ihn gehaltenen Kommanditanteilen unmittelbar an der Gesellschaft beteiligt, soweit im Übrigen in diesem Treuhandvertrag nichts Abweichendes geregelt ist. Der Treugeber ist zur Leistung der mittelbar übernommenen Eigenkapitaleinlage verpflichtet und nimmt insbesondere an Ausschüttungen, Ergebnissen und einem etwaigen Liquidationserlös der Gesellschaft teil, jeweils nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags als wäre er mit den von der Treuhandkommanditistin für ihn gehaltenen Kommanditanteilen unmittelbar an der Gesellschaft beteiligt.

6. Übertragung der Treugeberstellung

Der Treugeber kann seine Treugeberstellung unter diesem Treuhandvertrag mitsamt allen Rechten und Pflichten jederzeit ganz oder teilweise im Wege der Vertragsübernahme auf eine andere Person übertragen. Eine solche Übertragung der Treugeberstellung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Treuhandkommanditistin und der Kapitalverwaltungsgesellschaft und erfolgt im Übrigen unter entsprechender Anwendung der Vorschriften über die Verfügung über Gesellschaftsanteile in Punkt 13 – mit Ausnahme von Punkt 13.4 – des Gesellschaftsvertrags.

Durch die Übertragung der Treugeberstellung erfolgt keine Verfügung über die treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung von der Treuhandkommanditistin, sondern lediglich ein Wechsel in der Person des Treugebers.

Alle mit einer Übertragung verbundenen Kosten, Auslagen und Gebühren trägt der verfügende Treugeber entsprechend Punkt 13.3 des Gesellschaftsvertrags.

7. Einräumung der Direktkommanditistenstellung

7.1 Der Treugeber kann von der Treuhandkommanditistin mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals in Textform verlangen, dass ihm eine Direktkommanditistenstellung eingeräumt wird. Ein solches Verlangen gilt als ordentliche Kündigung dieses Treuhandvertrags, deren Rechtsfolgen sich nach diesem Punkt 7.1 sowie Punkt 7.3 bis Punkt 7.5 richten.

Die Treuhandkommanditistin tritt hiermit in diesem Fall den für den Treugeber treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil an den Treugeber ab, der die Abtretung bereits hiermit annimmt. Die Abtretung ist aufschie-

bend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Wege der Sonderrechtsnachfolge im Handelsregister der Gesellschaft.

7.2 Darüber hinaus tritt die Treuhandkommanditistin für den Fall einer Kündigung nach Punkt 8.4 dieses Treuhandvertrags hiermit den für den Treugeber treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil an den Treugeber ab, der die Abtretung bereits hiermit annimmt. Die Abtretung ist aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Wege der Sonderrechtsnachfolge im Handelsregister der Gesellschaft.

7.3 Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, alle erforderlichen Handlungen, einschließlich Anmeldungen zum Handelsregister, vorzunehmen, um die Einräumung der Direktkommanditistenstellung herbeizuführen.

7.4 Der Treugeber ist verpflichtet, der Gesellschaft eine unwiderrufliche, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiende, und bei natürlichen Personen über den Tod hinaus wirksame Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form zu erteilen, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die gesamte Dauer der Beteiligung zur Vornahme aller Handlungen im Zusammenhang mit Eintragungen ins Handelsregister bevollmächtigt (Generalanmeldevollmacht). Die Gesellschaft ist berechtigt, hierfür die Verwendung eines von ihr vorgegebenen Musters zu verlangen. Bei der Beglaubigung der Vollmacht muss zur Sicherstellung des Identitätsnachweises das vorgelegte Ausweispapier angegeben werden; die Angaben „von Person bekannt" genügt nicht. Die hierfür anfallenden Kosten sind von jedem Treugeber selbst zu tragen.

7.5 Kosten, Auslagen und Gebühren (einschließlich Notar- und Gerichtsgebühren), die durch die Einräumung der Direktkommanditistenstellung entstehen, trägt der Treugeber.

8. Beendigung; Kündigung

8.1 Dieser Treuhandvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen und endet, soweit er nicht zuvor wirksam gekündigt wurde, automatisch bei Eintritt des früheren der folgenden Ereignisse:

8.1.1 mit der abgeschlossenen Liquidation der Gesellschaft und der Auskehrung eines etwaigen dem Treugeber zustehenden Anteils am Liquidationserlös; oder

8.1.2 mit Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister der Gesellschaft.

8.2 Ein Recht zur ordentlichen Kündigung über Punkt 7.1 hinaus besteht nicht.

8.3 Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, diesen Treuhandvertrag außerordentlich ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen, wenn in der Person des Treugebers ein gesetzlicher oder vertraglicher Ausschluss- und/oder Ausscheidensgrund vorliegt.

8.4 Im Übrigen bleibt das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund unberührt. Die Rechtsfolgen einer außerordentlichen Kündigung nach diesem Punkt 8.4 richten sich nach Punkt 7.2 bis Punkt 7.5.

9. Tod des Treugebers

Im Falle des Todes des Treugebers wird dieser Treuhandvertrag mit seinen Erben fortgesetzt. Punkt 14 des Gesellschaftsvertrags findet entsprechend Anwendung.

10. Ausscheiden der Treuhandkommanditistin

10.1 Scheidet die Treuhandkommanditistin aus der Gesellschaft aus, ohne dass ein Anwendungsfall von Punkt 7 vorliegt, so stimmt der Treugeber bereits hiermit zu, dass dieser Treuhandvertrag mit einem neuen Treuhänder im Wege der Vertragsübernahme fortgeführt wird. Der neue Treuhänder wird durch die Gesellschaft bestimmt, die zu diesem Zeitpunkt die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft ist (**„Neuer Treuhänder"**).

10.2 Für den Fall von Punkt 10.1 ist die Treuhandkommanditistin verpflichtet, den treuhänderisch für den Treugeber gehaltenen Kommanditanteil an den Neuen Treuhänder abzutreten und alle hierfür erforderlichen Handlungen, einschließlich Anmeldungen zum Handelsregister, vorzunehmen. Der Treugeber stimmt einer solchen Übertragung bereits hiermit zu.

11. Vergütung der Treuhandkommanditistin

Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Leistungen unter diesem Vertrag vom Treugeber keine Vergütung. Der Freistellungsanspruch gemäß Punkt 13 bleibt hiervon unberührt.

12. Datenschutz; Anlegerregister

12.1 Die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung von personen- und beteiligungsbezogenen Daten des Treugebers durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt gemäß Punkt 19 des Gesellschaftsvertrags zu Zwecken der Durchführung dieses Vertrags und der Verwaltung der Beteiligung des Treugebers. Die Treuhandkommanditistin wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft vertraglich verpflichten, die personenbezogenen Daten des Treugebers ausschließlich im Rahmen dieser Zweckbindung und entsprechend den geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verarbeiten.

12.2 Die Treuhandkommanditistin wird die Daten des Treugebers nicht an Dritte weitergeben, sofern nicht in Punkt 19 des Gesellschaftsvertrags ausdrücklich aufgeführt oder aufgrund rechtlicher Bestimmungen oder richterlicher oder behördlicher Anordnung erforderlich.

12.3 Die Kapitalverwaltungsgesellschaft führt für die Treuhandkommanditistin ein Anlegerregister über alle Treugeber mit ihren persönlichen beteiligungsbezogenen Daten. Der Treugeber erhält auf Anfrage einen Auszug aus dem Anlegerregister mit der Eintragung seiner persönlichen beteiligungsbezogenen Daten.

12.4 Der Treugeber ist verpflichtet, jede Änderung der Daten zu seiner Person oder bezüglich des wirtschaftlichen Inhalts der Beteiligung der Treuhandkommanditistin unverzüglich in Textform mitzuteilen.

12.5 Der Treugeber verzichtet darauf, dass ihm die Treuhandkommanditistin persönliche Angaben über andere Treugeber mitteilt. Gegenüber der Komplementärin und der Kapitalverwaltungsgesellschaft darf die Treuhandkommanditistin Mitteilungen über persönliche Angaben der Treugeber machen.

Treugeber können von der Treuhandkommanditistin verlangen, dass diese Mitteilungen eines Treugebers an die anderen Treugeber weiterleitet. Die Kosten hierfür trägt der Treugeber, der eine Mitteilung an die Treuhandkommanditistin zur Weiterleitung übermittelt hat.

Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten an Dritte darf die Treuhandkommanditistin ohne Zustimmung des Treugebers nur erteilen, soweit sie dazu aufgrund rechtlicher Bestimmungen verpflichtet ist, insbesondere gegenüber staatlichen Behörden, auch in den USA. Darüber hinaus darf sie Vertragspartnern der Gesellschaft, soweit für mit diesen geschlossenen Verträgen jeweils erforderlich (z.B. Fremdkapitalaufnahme), Auskünfte in dem erforderlichen Umfang erteilen.

13. Freistellungsanspruch

13.1 Die Treuhandkommanditistin hat Anspruch darauf, vom Treugeber von allen Verbindlichkeiten sowohl der Gesellschaft als auch Dritten gegenüber freigestellt zu werden, die im Zusammenhang mit der Begründung und der Verwaltung der treuhänderisch begründeten und gehaltenen Gesellschaftsbeteiligung stehen, soweit eine solche Haftung der Treuhandkommanditistin bei pflichtgemäßer Erfüllung dieses Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags entsteht.

13.2 Die Freistellungsverpflichtung des Treugebers in Bezug auf die Kommanditistenhaftung der Treuhandkommanditistin ist begrenzt auf die Höhe seines Beteiligungsbetrags. Die Regelungen der gesetzlichen Haftung eines Kommanditisten gegenüber der Gesellschaft und den Gläubigern finden auf den Treugeber sinngemäß Anwendung.

14. Haftung

Die Treuhandkommanditistin haftet bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit nach den gesetzlichen Vorschriften.

Die Treuhandkommanditistin haftet für leichte Fahrlässigkeit, wenn sie eine Vertragspflicht verletzt, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung dieses Treuhandvertrags überhaupt erst ermöglicht, deren Verletzung die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet und auf deren Einhaltung der Treugeber regelmäßig vertrauen darf (so genannte Kardinalpflichten). In diesen Fällen ist die Haftung der Treuhandkommanditistin auf typische und vorhersehbare Schäden beschränkt. In allen anderen Fällen haftet die Treuhandkommanditistin nicht für leichte Fahrlässigkeit.

15. Mitteilungen

Sämtliche Mitteilungen zwischen Treuhandkommanditistin und Treugeber müssen zu ihrer Wirksamkeit in Textform erfolgen.

16. Schlussbestimmungen

16.1 Änderungen dieses Treuhandvertrags bietet die Treuhandkommanditistin dem Treugeber spätestens zwei Monate vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens in Schriftform an. Die Zustimmung des Treugebers gilt als erteilt, wenn er seine Ablehnung nicht vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Änderungen der Treuhandkommanditistin mitteilt. Die Treuhandkommanditistin weist den Treugeber auf diese Genehmigungswirkung in ihrem Angebot besonders hin.

16.2 Der Treuhandvertrag und alle Ansprüche aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand für alle Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Treuhandvertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, Köln.

16.3 Sollte eine Bestimmung des Treuhandvertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, werden die übrigen Regelungen des Treuhandvertrags dadurch nicht berührt. Die unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung ist vielmehr durch eine solche Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der von den Parteien beabsichtigen Regelung in gesetzlich zulässiger Weise am Nächsten kommt. Entsprechendes gilt, wenn sich in dem Treuhandvertrag eine Regelungslücke befindet, mit der zusätzlichen Maßgabe, dass die Lücke entsprechend dem Sinn und Zweck des Treuhandvertrags gefüllt werden soll.

Jamestown Treuhand GmbH

vertreten durch:

_____

Jochen Stockdreher (Geschäftsführer)

Treugeber

_____

Datum (Annahme des Angebotes des Treugebers durch die Treuhandkommanditistin)

Jamestown US-Immobilien GmbH · Kapitalverwaltungsgesellschaft · Köln HRB 21384
T +49 221 3098-0 · F +49 221 3098-100 · www.jamestown.de · info@jamestown.de
Geschäftsführer: Christoph Kahl, Jochen Stockdreher, Dr. Jürgen Gerber · Aufsichtsratsvorsitzender: Claus-Jürgen Cohausz