

Jamestown US-Immobilien GmbH, Köln

(Datum der Veröffentlichung: 18. Juni 2019)

Lagebericht für 2018

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Im März 2014 erteilte die BaFin der Gesellschaft die Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ("KVG"). Die Erlaubnis ist nach den gesetzlichen Regelungen des im Juli 2013 in Kraft getretenen Kapitalanlagegesetzbuchs ("KAGB") Voraussetzung dafür, dass die Gesellschaft US-Immobilien als Kapitalanlage in Form von geschlossenen Publikums-AIF in Deutschland anbieten und verwalten kann. Die Gesellschaft verwaltet derzeit die beiden Publikums-AIF JAMESTOWN 29 und JAMESTOWN 30 und übernimmt damit insbesondere das Fondsmanagement und Risikomanagement für diese nach KAGB regulierten Anlagevehikel. Im Rahmen einer Auslagerungsvereinbarung agiert die Schwestergesellschaft JAMESTOWN L.P. für diese Fonds als Asset Manager in den USA. Währenddessen führt die Gesellschaft bei den vor 2013 aufgelegten Beteiligungsmodellen ihre bisherige Tätigkeit, d.h. insbesondere die Anlegerbetreuung und das Anlegerreporting, unverändert fort. Zum Konsolidierungskreis der Gesellschaft mit einer Beteiligung von jeweils 100% zählen drei Tochtergesellschaften: JAMESTOWN Vertriebs GmbH (Vertriebskoordination und Vermittlung von Fondsanteilen), JAMESTOWN Treuhand GmbH (Treuhandkommanditistin) und JAMESTOWN Invest GmbH (inaktiv).

Die Gesellschaft ist seit vielen Jahren Marktführer in Deutschland im Segment von US-Immobilienfonds für Privatanleger. Bislang haben sich über 80.000 Anleger an JAMESTOWN-Fonds beteiligt. Derzeit werden von der Gesellschaft über 25.000 Anleger betreut. Die Gesellschaft ist Mitglied in den Verbänden BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e.V.), AFIRE (Association of Foreign Investors in Real Estate), INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles) und der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Im Vordergrund der Geschäftstätigkeit in 2018 stand die Investitionsphase für JAMESTOWN 30, dessen Emission Ende September 2016 gestartet und prospektgemäß Ende Dezember 2017 mit einem eingeworbenen Eigenkapital von US-Dollar 572,1 Mio. abgeschlossen wurde. Zusätzlich zu 2 bereits in 2017 erworbenen Investitionsobjekten wurden in 2018 weitere 6 Investitionsobjekte erworben mit denen der Fonds sowohl nach Standorten als auch nach Nutzungsarten breit diversifiziert ist. Aufgrund der im letzten Jahr in den USA deutlich gestiegenen Zinsen und trotzdem anhaltend hoher Kaufpreise konnte die Gesellschaft den Ankauf weiterer Investitionsobjekte nicht vertreten. Diese Ankaufdisziplin führt zu einem Investitionsvolumen von \$ 717 Mio. für die erworbenen acht Investitionsobjekte. Die somit gegebene Fremdkapitalquote von derzeit 20% des Investitionsvolumens - gegenüber den nach dem Fondskonzept möglichen 60% - führt einerseits zu entsprechend geringeren Risiken für JAMESTOWN 30. Andererseits sind die Wertsteigerungsziele des Fonds mit einem geringeren Investitionsvolumen entsprechend schwerer zu erreichen.

Um die Aussichten des Fonds hierauf zu verbessern, haben verschiedene Unternehmen der JAMESTOWN-Gruppe auf die Ankaufsgebühren sowie auf einen Teil der jährlichen Fondsgebühren zunächst verzichtet und die nicht gezahlten Gebühren werden erst nachgeholt, nachdem die JAMESTOWN 30 Anleger die prognostizierte Ausschüttung von 4% p.a. und 110% Eigenkapitalrückfluss aus der späteren Fondsliquidation erhalten haben. Auf die KVG entfällt hierauf der vorläufige Verzicht von Fondsverwaltungsgebühren für 2018 in Höhe von T€ 1.418. Dieser wird sich jährlich in

vergleichbarer Höhe bis einschließlich 2021 fortsetzen und in Abhängigkeit von der Fondsentwicklung der ersten Jahre auch darüber hinaus.

Es erfolgte keine Neuemission eines AIF in 2018.

Ende 2018 beschäftigte die Gesellschaft 46 Mitarbeiter und drei Geschäftsführer sowie drei Auszubildende.

2. Ertragslage

In 2018 konnten noch aus der Vorjahresemission resultierende Provisionserträge von JAMESTOWN 30 für ein Eigenkapitalvolumen von rund US-Dollar 20,0 Mio. (Vj. US-Dollar 408,6 Mio) abgerechnet werden. Die Eigenkapitalvermittlungsprovision bei diesem Fonds beläuft sich auf 5% plus Ausgabeaufschlag. Aus dem Vertrieb von JAMESTOWN 30 konnten hierdurch - konsolidiert mit der JAMESTOWN Vertriebs GmbH - insgesamt Nettoprovisionserträge (nach Abzug von Vertriebsprovisionen für Vermittler) in Höhe von TE 745 (Vj. T€ 8.791) erzielt werden. Die aus Dienstleistungen für Altfonds und der Verwaltung von JAMESTOWN 29/JAMESTOWN 30 erwirtschafteten Managementgebühren betragen TE 6.194 (Vj. TE 9.273). Die sonstigen Provisionserträge in Höhe von T€ 2.136 (Vj. T€ 2.613) bestehen im Wesentlichen aus Steuerservicegebühren (T€ 903) (Vj. T€ 1.142), einer Intercompany Consulting Fee (T€ 954) (Vj. T€ 0) und Zweitmarktgebühren (T€ 218) (Vj. T€ 237). Die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen T€ 11.572 (Vj. T€ 492) und bestehen im Wesentlichen aus einer Special Management Fee in Höhe von T€. 11.411 (Vj. T€ 1.165), Die im Vorjahr in den Provisionserträgen erfasste Special Management Fee wurde im Berichtsjahr in die Sonstigen Betrieblichen Erträge umgegliedert. Insgesamt führt dies zu einem Rohertrag in 2018 in Höhe von T€ 8.795 gegenüber T€ 20.720 im Vorjahr.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen sind in 2018 mit T€ 19.851 gegenüber dem Vorjahr (T€ 10.823) insbesondere aufgrund höherem Personalaufwand - hierin enthalten sind die Erträge der einmaligen Special Management Fee - gestiegen. Nach Abschreibungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen weist die Gesellschaft mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von T€ 124 ein somit geringeres Ergebnis gegenüber dem Vorjahr (T€ 7.253) aus. Dieses Ergebnis liegt unter der Prognose für 2018, in der ein Ergebnis in Höhe von 1,2 Mio. erwartet wurde. Hauptgrund hierfür sind ausgebliebene Provisionserträge, da in 2018 keine Neuemission eines Publikums-AIF erfolgte. Nach Steuern realisierte die Gesellschaft 2018 einen Gewinn von T€ 77.

3. Finanz- und Vermögenslage

Die Gesellschaft verfügt über ein Eigenkapital in Höhe von T€ 3.888 (Vorjahr T€ 7.061); dies entspricht einem Anteil von rund 69% an der Bilanzsumme. Die Forderungen an Kreditinstitute betragen T€ 1.827 (33% Anteil an der Bilanzsumme) (Vj. T€ 7.089). Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über kurzfristig liquidierbare Anteile an einem nicht festverzinslichen Wertpapierfonds in Höhe von T€ 2.699. Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft in Höhe von T€ 706 (Vorjahr T€ 1.050) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 217) sowie gegenüber dem Finanzamt aus Umsatz-, Lohn- und Kirchensteuer aus 2018 (T€ 246). Darüber hinaus hat die Gesellschaft Rückstellungen in Höhe von T€ 1.017 gebildet, darunter im Wesentlichen T€ 888 für Gewerbesteuer aus Vorjahren und T€ 51 für Beratungsleistungen und Abschlussprüfung.

Im Mai 2018 erfolgte eine Gewinnausschüttung an die Gesellschafter in Höhe von T€ 4.750. Der verbleibende Gewinnvortrag in Höhe von T€ 2.209 wurde auf neue Rechnung vorgetragen. Im August 2018 wurde die Bildung einer Kapitalrücklage von T€ 1.500 vereinbart und eingezahlt.

4. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

Chancen auf den US-Immobilienmärkten

Die Gesellschaft konzentriert sich auf das Geschäftsfeld "Geschlossene Publikumsfonds zur Kapitalanlage mit Investitionen in US-Immobilien". Für gewerbliche Immobilien in den Hauptzielmärkten der Gesellschaft, d.h. in den Ballungsräumen der Ost- und Westküste, hat sich die positive Entwicklung der Vorjahre in 2018 sowohl an den Vermietungs- als auch den Investitionsmärkten fortgesetzt. Auch die volkswirtschaftliche Lage der USA zeigt weiterhin einen positiven Verlauf. Die Arbeitslosenquote lag zu Jahresbeginn 2019 (Stand: Januar 2019, Quelle: BLS) nur noch bei ca. 4,0 % (Vorjahr 4,1%). Das Bruttoinlandsprodukt erreichte im Gesamtjahr 2018 ein Plus von 2,4 % gegenüber dem Vorjahr (Stand: Januar 2019, Quelle: BEA). Seit mehreren Jahren übersteigen die Wachstumsraten in den USA jene der Eurozone deutlich. Marktberichte gehen davon aus, dass sich diese makroökonomischen Entwicklungen mit global leicht reduzierten Wachstumsraten in 2019 fortsetzen, so dass private und institutionelle Anleger weiterhin großes Interesse an der Kapitalanlage in US-Gewerbeimmobilien zeigen. Allerdings ist die wirtschaftliche und politische Lage immer auch mit Unsicherheiten verbunden, so dass sich hieraus auch Risiken für den Immobilienmarkt ergeben können.

Währungsdiversifikation als Unterstützungsfaktor

Ein weiterer Treiber des Kundeninteresses liegt im Aspekt der Währungsdiversifikation. Neben der Kapitalanlage in US-Immobilien erlauben die von der Gesellschaft aufgelegten Fonds auch die Möglichkeit, nicht nur regional sondern insbesondere währungsbezogen zu diversifizieren. Die Fonds der Gesellschaft notieren nicht in Euro, sondern in US-Dollar.

Wettbewerbsumfeld

Im Segment der geschlossenen US-Immobilienfonds ist der Wettbewerb gegenwärtig relativ moderat. Es ist allerdings möglich, dass aufgrund der Attraktivität von US-Immobilienanlagen auch andere Anbieter zukünftig wieder verstärkt in den Vertriebsmarkt eintreten.

Chancen durch eigene Profilierung und Mitarbeiterkompetenz

Die Gesellschaft hat aufgrund der jahrzehntelangen Erfahrung mit US-Immobilienanlagen einen leistungsfähigen Stab von Mitarbeitern mit spezifischer Kompetenz aufgebaut. Weiterhin haben sich die vergangenen Fonds, wie anhand der Leistungsbilanz jeweils ersichtlich wird, im Allgemeinen positiv entwickelt. Aus diesen Gründen hat die Gesellschaft eine hohe Reputation bei Kunden und Vertriebspartnern erlangt, was dem Vertrieb von Publikums-AIF der Gesellschaft zugutekommt.

Risikomanagementsystem

Die Unternehmensstrategie impliziert die Wahrnehmung von Geschäftschancen und die kontrollierte Übernahme von Risiken unter Beachtung der Renditeziele. Die Geschäftsleitung der KVG räumt der Bedeutung des Risikomanagements einen hohen Stellenwert im Rahmen der gesamten Unternehmensstrategie ein. Geschäftsleitung und Aufsichtsrat verantworten übergeordnet die Implementierung und die Aufrechterhaltung von Risikomanagementprozessen der KVG in Übereinstimmung mit rechtlichen Vorgaben. Die Governance-Struktur der KVG sieht für diese Zwecke u. a. eine unabhängige Risikomanagement-Funktion und eine die Risikomanagement-Funktion wiederum prüfende interne Revision vor. Ein Risikohandbuch regelt die erforderlichen Schritte in Aufbau- und Ablauforganisation.

Weiterhin wurde die interne Revision ausgelagert. Die in 2018 durchgeführten Revisionsprüfungen des Risikomanagements bzw. der Portfolioverwaltung waren ohne wesentliche Feststellungen von

aufsichtsrechtlicher oder anderer Relevanz. Für das Geschäftsjahr 2019 ist ein Revisionsplan verabschiedet worden. Die Risikostrategie wird sowohl auf Ebene der KVG als auch auf Ebene der Investmentvermögen umgesetzt. Hierbei werden Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Kredit- und Kontrahentenrisiken sowie operationelle Risiken betrachtet. Für diese Zwecke wird ein Risikomanagementprozess verfolgt, der dezentral auf Ebene der verschiedenen Risikoverantwortlichen ("Risk Owner") die gesamte Organisation durchzieht und somit nicht singulär auf einzelne Personen oder Geschäftseinheiten abstellt.

Im Oktober 2017 fand eine Sonderprüfung der BaFin für die beiden Publikums-AIF JAMESTOWN 29 / JAMESTOWN 30 sowie für das Auslagerungsunternehmen JAMESTOWN, L.P. gemäß § 14 KAGB i.V.m. § 44 Abs. 1 Satz 2 KWG statt. Bis Mai 2019 lag weiterhin kein Abschlussbericht zu dieser Sonderprüfung vor. Die Gesellschaft geht davon aus, dass der Abschlussbericht keine wesentlichen Feststellungen von aufsichtsrechtlicher oder anderer Relevanz enthalten wird. Die Gesellschaft hat gemäß den Bestimmungen des KAGB und weiterer Rechtsnormen turnusmäßige Meldungen zur KVG und den von ihr verwalteten AIFs an die BaFin zu übermitteln. Die Gesellschaft ist außerdem verpflichtet, Meldungen zur Statistik über Investmentvermögen an die Deutsche Bundesbank zu übermitteln. Weitere Meldepflichten ergeben sich im Zusammenhang mit dem Geldwäschegesetz, dem Außenwirtschaftsgesetz, aus Veröffentlichungs- bzw. Informationspflichten gegenüber den Anlegern gemäß KAGB und geltenden Verordnungen bzw. entsprechenden Vereinbarungen in den Verkaufsprospekten von JAMESTOWN 29/JAMESTOWN 30 z.B. zu Interessenkonflikten, Zuwendungen, Beschwerdemanagement, Serviceleistungen und Zweitmarkt. Die Gesellschaft hat ihre Meldepflichten im Berichtszeitraum vollumfänglich erfüllt. Die Einhaltung aufsichtsrechtlicher Meldepflichten wird insbesondere durch den Bereich Compliance überwacht.

Risiken aus dem Marktumfeld

Die Gesellschaft geht mit Immobilieninvestitionen die üblichen marktabhängigen Vermietungs- und Vermarktungsrisiken für die Immobilien der Fonds ein. Die Gesellschaft verfügt jedoch über langjährige und sehr umfassende Erfahrungen in der Akquisition, im Portfolio- und Asset Management sowie über breite Netzwerke und lokale Partner, um diesen Risiken zu begegnen. Besondere Risikopotenziale waren hier somit nicht zu erkennen.

Platzierungs- und Vertriebsrisiken

Nach dem Abschluss der Platzierung von JAMESTOWN 30 zum Jahresende 2017 erfolgten in 2018 weder Neuauflage noch Platzierung eines Folgefonds. Daher entfiel für die Gesellschaft im Geschäftsjahr die ansonsten übliche Eingehung von Platzierungs- und Vertriebsrisiken. Durch eine sorgfältige Auswahl der Vertriebspartner, die langjährige Erfahrung mit Vertriebspartnern und sorgfältige Dokumentation werden solche Risiken grundsätzlich durch die Gesellschaft begrenzt.

Die Vertriebsmärkte erscheinen auch zu Jahresbeginn 2019 als aussichtsreich. Das Interesse an US-Immobilienanlagen dürfte bei deutschen Privatkunden auch im Jahr 2019 weiterhin gegeben sein, insbesondere, da aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsumfelds im Euroraum wenig geeignete Anlagealternativen für Privatanleger gegeben sind.

Verwaltungsrisiken

Die Gesellschaft geht mit den für JAMESTOWN 29 / JAMESTOWN 30 getätigten Immobilieninvestitionen die üblichen marktabhängigen Vermietungs- und Vermarktungsrisiken für den jeweiligen Fonds ein. Als Asset Manager in den USA fungiert die Schwestergesellschaft JAMESTOWN, L.P., die über eine langjährige Erfahrung im Asset Management für US-Gewerbeimmobilien verfügt. Die in der Zusammenarbeit mit dem Asset Manager vertraglich

festgelegten und implementierten Prozesse hinsichtlich Portfolioverwaltung und Risikomanagement erscheinen aus Sicht der Geschäftsleitung als angemessen, um den eingegangenen Verwaltungsrisiken zu begegnen.

Haftungsrisiken

Die Gesellschaft geht durch die Prospektierung und den Vertrieb der aktuell verwalteten sowie der zukünftig geplanten Publikums-AIF Haftungsrisiken ein. Aufgrund der umfassenden Einschaltung von rechts- und steuerberatenden Unternehmen bei der Prospektierung und durch die jahrzehntelangen Erfahrungen mit der Prospektierung von geschlossenen Fonds werden diese Risiken jedoch als beherrschbar angesehen.

Geschäftsprozessspezifische bzw. operationelle Risiken

Operationelle Risiken der Gesellschaft werden im Risikomanagementsystem erfasst und mit Hilfe eines Risikotragfähigkeitskonzepts analysiert. Dabei ergaben sich im Geschäftsjahr keine Auffälligkeiten.

Personalrisiken und IT-Risiken

Durch sorgfältige Auswahl, Schulung und langfristige Bindung der Mitarbeiter/innen sowie umfassende Compliance-Richtlinien wird eine Minimierung der Personalrisiken angestrebt. Ähnliches gilt für die IT-Nutzung, wofür ein Notfall-Vorsorgekonzept und eine Datenschutzrichtlinie umgesetzt worden sind. Dazu gehören auch Schulungsmaßnahmen. Eine Weiterentwicklung der oben genannten Richtlinien wird anlassbezogen durchgeführt.

Ertrags- und Liquiditätsrisiken

Die Gesellschaft bezieht einen Großteil ihrer Erträge aus der Verwaltung der Publikums-AIF sowie aus Dienstleistungen für die - nicht nach KAGB regulierten - Altfonds. Diese Gebühreneinnahmen entwickeln sich im Vergleich zu Provisionserlösen aus der Platzierung vergleichsweise stabil. Die Geschäftsleitung verfolgt potenzielle Ertrags- und Liquiditätsrisiken für die Gesellschaft durch ein regelmäßiges Reporting des Rechnungswesens.

Finanzierungsrisiken

Die Gesellschaft geht keine Finanzierungsrisiken ein, weil sie lediglich durch Eigenkapital finanziert ist.

Währungsschwankungen

Die Gesellschaft unterliegt einem Fremdwährungsrisiko aufgrund der Gebühreneinnahmen in US-Dollar aus den platzierten, betreuten und verwalteten Fonds. Starke Schwankungen der Währung können somit den Gegenwert ggf. bestehender Forderungen in Euro sowohl positiv wie negativ verändern.

Gesamtaussage zur Risikosituation der Gesellschaft

Durch Analyse wesentlicher Einzelrisiken und zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Risiken der Gesellschaft kommt die Geschäftsleitung zu dem Ergebnis, dass derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken der Gesellschaft erkennbar sind. Die implementierten Risikomanagementsysteme erscheinen aus Sicht der Geschäftsleitung als angemessen, um den eingegangenen geschäftsbezogenen Risiken zu begegnen. Das aktuelle Risikoprofil der beiden Publikums-AIF JAMESTOWN 29 und JAMESTOWN 30 entspricht der geplanten Geschäfts- und Risikostrategie für diese Fonds. Wesentliche Risikopotenziale von außerordentlicher Dimension sind derzeit nicht zu ersehen.

Prognosebericht

In 2018 hat sich das stabile Wirtschaftswachstum in den USA fortgesetzt. Obwohl politische und wirtschaftliche Risiken für die USA verstärkt wahrgenommen werden, gehen die meisten Prognosen im Basisfall von einem nur leicht abgeschwächten Wirtschaftswachstum in 2019 und auch hiernach von Wachstumsraten von ca. 2% p.a. aus. Die bisherige stabil gute Entwicklung und die weiterhin mehrheitlich positive Erwartung reflektieren sich an den Immobilienmärkten. Sowohl an den Vermietungs- als auch Investitionsmärkten setzten sich eine hohe Nachfrage und ein hohes Preisniveau, insbesondere am Investitionsmarkt, in 2018 und auch Anfang 2019 fort. Dies erfolgte, obwohl das Zinsniveau für USD sich in 2018 deutlich erhöht hat.

Dieser Verlauf ist grundsätzlich positiv für die Entwicklung der verwalteten Publikums-AIF. Auch die mittelfristigen Aussichten für US-Immobilieninvestitionen und die erfolgreiche Fortführung der Auflage und Verwaltung von AIF durch die Gesellschaft werden daher als gut eingeschätzt. Schwierig gestaltet sich hingegen Anfang 2019 das Umfeld zum Erwerb von Immobilien, die bei akzeptablen Risiken den erforderlichen Renditezielen entsprechen. Dies hat in 2018 die Investitionstätigkeit für JAMESTOWN 30 verzögert und wird auch als größte Herausforderung für die Auflage eines Nachfolgefonds in 2019 gesehen. Die Gesellschaft plant daher in der ersten Hälfte 2019 keine Neuemission eines geschlossenen Publikums-AIF. Darüber hinausgehend soll die Emissionstätigkeit in Abhängigkeit von den Faktoren der Marktentwicklung vorangetrieben werden.

Daher werden für 2019 erneut gegenüber dem langjährigen Mittel wesentlich reduzierte Provisionserlöse für die Gesellschaft erwartet. Durch die aus Dienstleistungen für Altfonds und die Verwaltung von JAMESTOWN 29 / JAMESTOWN 30 erwirtschafteten Managementgebühren wird, bei fixen Kosten, die gegenüber 2018 weitgehend unverändert budgetiert sind, für das Ergebnis der Gesellschaft in 2019 ein Gewinn vor Steuern von € 0,1 Mio. erwartet.

Köln, den 14. Mai 2019

Christoph Kahl, Geschäftsführer

Jochen Stockdreher, Geschäftsführer

Dr. Jürgen Gerber, Geschäftsführer