



JAMESTOWN US-Immobilien GmbH

Köln

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Jamestown US-Immobilien GmbH

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Jamestown US-Immobilien GmbH, Köln, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Jamestown US-Immobilien GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

–entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und

–vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.



Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Eschborn/Frankfurt am Main, 15. Mai 2020

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist, Wirtschaftsprüfer

Steinkamp, Wirtschaftsprüfer

Bilanz zum 31. Dezember 2019

**Jamestown US-Immobilien GmbH****Köln****AKTIVA**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	1.603.004,23	1.827.413,90
2. Forderungen an Kunden	4.000.994,76	43.073,16
3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	1.989.980,00	2.699.030,00
4. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	75.000,00
5. Immaterielle Anlagewerte		
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	301.016,50	176.241,00
6. Sachanlagen	249.870,79	292.393,99
7. Sonstige Vermögensgegenstände	716.985,82	313.184,16
8. Rechnungsabgrenzungsposten	153.361,51	185.298,04
	9.065.213,61	5.611.634,25

PASSIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
a) täglich fällig	4,95	145,72
2. Sonstige Verbindlichkeiten	3.760.996,71	706.129,74
3. Rückstellungen		
a) Steuerrückstellungen	0,00	888.438,00
b) andere Rückstellungen	111.382,80	128.544,09
4. Eigenkapital	111.382,80	1.016.982,09
a) Eingefordertes Kapital gezeichnetes Kapital	102.258,38	102.258,38
b) Kapitalrücklage	2.500.000,00	1.500.000,00
c) Gewinnvortrag	2.286.118,32	2.208.666,94
d) Jahresüberschuss	304.452,45	77.451,38

Geschäftsjahr	Vorjahr
EUR	EUR
9.065.213,61	5.611.634,25

Für Anteilhaber verwaltetes Investmentvermögen

Summe der Inventarwerte EUR (USD)	884.392.432,05	(993.526.458,18)
-----------------------------------	----------------	------------------

Zahl der verwalteten Investmentvermögen: 3

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Geschäftsjahr	Vorjahr
EUR	EUR

1. Zinserträge aus		
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	833,61	4.121,98
2. Zinsaufwendungen	-17,39	-587,00
	816,22	3.534,98
3. Laufende Erträge aus		
a) Aktien und anderen festverzinslichen Wertpapieren	207.250,00	20.500,00
4. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen	680.704,65	107.591,54
5. Provisionserträge	14.237.939,00	9.800.079,69
6. Provisionsaufwendungen	-5.052.511,09	-1.137.925,49
	9.185.427,91	8.662.154,20
7. Sonstige betriebliche Erträge	9.691.831,36	11.572.304,05
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	-15.896.110,10	17.093.411,62
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-674.557,48	634.061,93
	-16.570.667,58	-17.727.473,55
- darunter: für Altersversorgung EUR 100.707,33 (Vj.: EUR 80.634,13)		
b) andere Verwaltungsaufwendungen	-2.542.890,49	-2.123.235,66
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagenwerte und Sachanlagen	-248.241,66	-248.638,60
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-66.669,92	-28.436,80



	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere	0,00	-114.390,00
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	-387,27
13. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	337.560,49	123.522,89
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	33.365,56	45.862,51
15. Sonstige Steuern	257,52	209,00
	-33.108,04	-46.071,51
16. Jahresüberschuss	304.452,45	77.451,38

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

Allgemeine Hinweise

Die Gesellschaft ist eine zugelassene externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft i.S.d. §§ 20, 22 KAGB.

Sitz der Jamestown US-Immobilien GmbH ist Köln. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Köln unter der Nummer HRB 21384 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 ist nach § 38 KAGB entsprechend den anzuwendenden Vorschriften des HGB mit Sondervorschriften des GmbH-Gesetzes und der RechKredV aufgestellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren im Wesentlichen unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Forderungen an Kreditinstitute und Kunden sind zum Nennwert angesetzt. Besonderen Risiken im Forderungsbestand wird durch Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Bewertung der Aktien und anderer, nicht fest verzinslicher Wertpapiere erfolgt nach dem strengen Niederstwertprinzip mit ihren Anschaffungskosten zuzüglich der Anschaffungsnebenkosten bzw. dem gem. § 253 Abs. 4 HGB niedrigeren Börsen- oder Marktpreis zum Abschlussstichtag.

Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen erfolgt nach dem gemilderten Niederstwertprinzip mit ihren Anschaffungskosten zuzüglich der Anschaffungsnebenkosten.

Erworbene immaterielle Anlagewerte sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei voraussichtlicher dauerhafter Wertminderung vorgenommen. Selbstgeschaffene immaterielle Vermögensgegenstände werden nicht aktiviert.

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten Abschreibungen. Abschreibungen erfolgen linear verteilt auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer. Mit Inkrafttreten des BilMoG dürfen Abschreibungen, die allein steuerrechtlich zulässig sind, im handelsrechtlichen Jahresabschluss nicht mehr vorgenommen werden. Das Wahlrecht zur Beibehaltung und Fortführung der bisherigen Wertansätze gemäß Art. 67 Abs. 4 Satz 1 EGHGB wurde ausgeübt. Auf Zugänge des beweglichen Anlagevermögens wurde die Jahresabschreibung ab dem Zugangsmonat zeitanteilig verrechnet. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von 800,00 Euro sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt. Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen, die über den nutzungsbedingten Werteverzehr hinausgehen, werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Besonderen Risiken im Forderungsbestand wird durch Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

In den Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen periodengerecht abgegrenzte Ausgaben nach dem Bilanzstichtag enthalten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Steuerrückstellungen und die anderen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d.h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt.

Forderungen und Verbindlichkeiten in Fremdwährung werden mit historischen Kursen bilanziert und mit dem am Stichtag geltenden Referenzkurs auf Basis des § 340h i.V.m. § 256a HGB zum Devisenkassamittelkurs bewertet. Posten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden imparitatisch bewertet, wobei positive Wertansätze unberücksichtigt bleiben. Bei Posten mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr werden auch positive Wertansätze berücksichtigt.

Erläuterungen zur Bilanz

Forderungen an Kreditinstitute

Die ausgewiesenen Forderungen an Kreditinstitute haben sämtlich eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten.

Forderungen an Kunden

Die ausgewiesenen Forderungen an Kunden und verbundene Unternehmen haben eine Restlaufzeit bis drei Monate.

Angaben zum Anteilsbesitz

	Beteiligung %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
Jamestown Treuhand GmbH, Köln	100	25	0
Jamestown Vertriebs GmbH, Köln	100	25	0

Der Anteil an der Jamestown Invest GmbH wurde im Oktober 2019 veräußert.

Aktien und andere, nicht fest verzinsliche Wertpapiere

Es wurde in 2017 in eine Vermögensanlage in Höhe von TEUR 2.813 investiert. Diese besteht aus Anteilen an einem nicht festverzinslichen Wertpapierfonds und ist kurzfristig liquidierbar. Im Juli 2019 wurde ein Teil der gehaltenen Anteile an dem festverzinslichen Wertpapierfonds liquidiert. Die Liquidation von 6.000 Anteilen ergab einen Verkaufserlös von TEUR 902 und somit einen Verkaufsgewinn von TEUR 78 gegenüber dem Ankaufrkurs. Der Kurswert zum 31.12.2019 beträgt TEUR 1.990 (Vorjahr TEUR 2.699).

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten der immateriellen Anlagewerte und der Sachanlagen ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt.

Entwicklung des Anlagevermögens 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2019 EUR
	1.1.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1 Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechte und Werten	1.279.261,73	158.393,55	0,00	94.000,00	1.531.655,28
2. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00		0,00	0,00
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	94.000,00		-94.000,00	0,00
II. Sachanlagen					



	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	1.1.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Technische Anlagen und Maschinen	21.960,40	0,00	0,00	0,00	21.960,40
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.552.092,76	77.060,61	-98.910,72	-59.426,90	1.470.815,75
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	2.728,80	0,00	0,00	2.728,80
	1.574.053,16	79.789,41	-98.910,72	-59.426,90	1.495.504,95
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	75.000,00	0,00	-25.000,00	0,00	50.000,00
Gesamt	2.928.314,89	332.182,96	-123.910,72	-59.426,90	3.077.160,23
	Kumulierte Abschreibungen				
	1.1.2019	Zugänge	Abgänge		31.12.2019
	EUR	EUR	EUR		EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1 Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.103.020,73	127.618,05	0,00		1.230.638,78
2. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00			0,00
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00		0,00
II. Sachanlagen					
1. Technische Anlagen und Maschinen	21.959,90	0,00	0,00		21.959,90
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1259699,27	61.196,71	-97.221,72		1.223.674,26
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00		0,00
	1.281.659,17	61.196,71	-97.221,72		1.245.634,16
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00		0,00
Gesamt	2.384.679,90	188.814,76	-97.221,72		2.476.272,94



	Buchwerte	
	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1 Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	301.016,50	176.241,00
2. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
II. Sachanlagen		
1. Technische Anlagen und Maschinen	0,50	0,50
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	247.141,49	292.393,49
3. Geleistete Anzahlungen	2.728,80	0,00
	249.870,79	292.393,99
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	75.000,00
Gesamt	600.887,29	543.634,99

Sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Geschäftsjahr Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 683 (Vorjahr TEUR 108) enthalten. Diese bestehen gegenüber der Jamestown Vertriebs GmbH und der Jamestown Treuhand GmbH

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten solche aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 344 (Vorjahr TEUR 217) mit einer Restlaufzeit von bis zu drei Monaten und TEUR 2.716 gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr TEUR 17).

Steuerrückstellungen

Für das Geschäftsjahr sind keine Steuerrückstellungen gebildet worden.

Andere Rückstellungen

Die anderen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für Urlaubsansprüche in Höhe von TEUR 55 (Vorjahr TEUR 41), Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses sowie Steuerberatung in Höhe von TEUR 31 (Vorjahr TEUR 51).

Eigenkapital

Mit Gesellschafterbeschluss vom 11.04.2019 wurde eine Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 1.000 vereinbart. Der Betrag wurde am 11.04.2019 bei der Gesellschaft eingezahlt. Der Gewinnvortrag des Vorjahres beträgt TEUR 2.286.

Im Übrigen verweisen wir auf den Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von TEUR 593 (Vorjahr TEUR 473). Im Einzelnen betreffen diese Verpflichtungen Mietverpflichtungen mit TEUR 237 (Vorjahr TEUR 236), Leasingverträge mit TEUR 108 (Vorjahr TEUR 37), und Wartungs- und Beratungsverträge mit TEUR 247 (Vorjahr TEUR 200). Die Verträge enden zwischen 2019 und 2024.

Angaben zur Fremdwährung

Zum 31.12.2019 bestehen Fremdwährungsaktiva in Höhe von TEUR 4.465 (Vorjahr TEUR 1.037) und Fremdwährungspassiva in Höhe von TEUR 2.847 (Vorjahr TEUR 225).

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung****Erträge aus Gewinnabführungsverträgen**

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Gewinne aufgrund Gewinn/Teilgewinnabführung	681	108

Provisionserträge

	2019	2018
	TEUR	TEUR
USA		
JT Atlanta Managementgebühren	2.848	3.271
Erlöse Tax Admin Fees	824	903
Sonstige Umsatzerlöse JT	492	954
Kostenerstattung JT	3	3
Beratung/Betreuung	58	59
Vergütung Fondsmanagement JT 29	1.457	1.418
Vergütung Fondsmanagement JT 30	1.627	1.449
Vergütung Fondsmanagement JT 31	59	0
Provisionserlöse JT 30	36	1.470
Provisionserlöse JT 31	6.334	0
Provisionserlöse Zweitmarkt	278	218
Erlöse JT 30, weitere Kosten	2	56
Erlöse JT 31, weitere Kosten	220	0
	14.238	9.801

Provisionsaufwendungen

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Fonds		
Jamestown 30	27	1.138
Jamestown 31	5.026	0
	5.053	1.138

Sonstige betriebliche Erträge

	2019	2018
	TEUR	TEUR
JT Atlanta Special Management Fees	9.657	11.411
Übrige	35	161
	9.692	11.572

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind keine periodenfremden Erträge (Vorjahr TEUR 2) enthalten.

Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen belaufen sich auf TEUR 19.114 (Vorjahr TEUR 19.851) und resultieren im Wesentlichen aus Aufwendungen für Personalkosten TEUR 16.571 (Vorjahr TEUR 17.727) und anderen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 2.543 (Vorjahr TEUR 2.123)

Andere Verwaltungsaufwendungen

In den anderen Verwaltungsaufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 9 (Vorjahr TEUR 14) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen im Wesentlichen aus Spenden für wissenschaftliche und kulturelle sowie kirchliche und religiöse Zwecke in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr TEUR 20) sowie Aufwendungen aus Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 23 (Vorjahr TEUR 0).

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wurde mit TEUR 15 (Vorjahr TEUR 21) durch Körperschaftsteuer, Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag sowie mit TEUR 19 (Vorjahr TEUR 24) durch Gewerbesteuer belastet. Ein außerordentliches Ergebnis lag nicht vor.

Sonstige Angaben

Geschäftsführung

Geschäftsführer der Jamestown US-Immobilien GmbH sind:

- Herr Dipl.-Kfm. Christoph Kahl, Köln
- Herr Dipl.-Kfm. Jochen Stockdreher, Köln
- Herr Dr. Jürgen Gerber bis 31.10.2019, Köln
- Herr Fabian Spindler ab 01.11.2019, Köln

Herr Dr. Jürgen Gerber hat sein Amt als Geschäftsführer mit Wirkung zum 31.10.2019 niedergelegt. Herr Fabian Spindler wurde mit Wirkung zum 01.11.2019 als Geschäftsführer bestellt.

Die Geschäftsführer sind alleinvertretungsberechtigt. Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Mit dem Gesellschafterbeschluss vom 19.05.2014 wurde der Gesellschaftsvertrag hinsichtlich der Bildung eines Aufsichtsrates geändert. Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

- Herr Claus-Jürgen Cohausz (Vorsitzender), Unternehmensberater, Münster
- Herr Dr. Dietrich Gottwald, Unternehmer, Köln
- Herr Peter Pfeil, Gesellschafter-Geschäftsführer Aluform System GmbH & Co. KG Köln

Gesamtbezüge der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates



Die Bezüge der Geschäftsführung betragen für 2019 insgesamt TEUR 8.074 (Vorjahr TEUR 8.223).

Die Bezüge der Aufsichtsräte betragen für 2019 EUR insgesamt TEUR 48 (Vorjahr TEUR 48).

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten eine Special Management Fee in Höhe von TEUR 9.657 (Vorjahr TEUR 11.411), welche die Gesellschaft als Erfolgsbeteiligung von der Jamestown, L.P., einem nahe stehenden Unternehmen im Sinne des §285 Nr. 21 HGB, erhalten hat. Da diese Special Management Fee zu einem gleich hohen Abfluss im Personalaufwand der Gesellschaft führte, hat sich hieraus keine Auswirkung auf die Finanzlage der Gesellschaft ergeben.

Mitarbeiter

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter:

Geschäftsführer	3
Aushilfen	1
Auszubildende	2
Angestellte	45

Verwendung des Jahresüberschusses

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2019 in das Wirtschaftsjahr 2020 vorzutragen.

Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das für das Geschäftsjahr zu berechnende Honorar für die Erstellung des Jahresabschlusses wird voraussichtlich TEUR 5 (Vorjahr TEUR 5) und das für das Geschäftsjahr zu berechnende Honorar des Abschlussprüfers wird voraussichtlich TEUR 46 (Vorjahr TEUR 46) betragen.

Nachtragsbericht

Eine unerwartete Vertriebsdynamik zum Jahresbeginn und die Ankündigung der Auszahlung von Jamestown 27 Verkaufsrückflüssen haben zu einem hohen Platzierungsvolumen geführt. Das Gesamtplatzierungsvolumen liegt per Ende März 2020 bei USD 320 Mio. Diesem großen Vertriebs Erfolg steht die aktuelle Akquisitionssituation gegenüber. Auf die schon erworbenen drei Objekte entfallen USD 249 Mio. Derzeit befindet sich kein geeignetes Objekt für Jamestown 31 in der Prüfung. Mit Blick auf die Erfahrungen beim Vorgängerbonds Jamestown 30 und zum Schutz der bisherigen Jamestown 31 Anleger hat Jamestown sich entschieden, den Fondsvertrieb zu unterbrechen.

Für das über USD 320 Mio. hinausgehende Volumen wird eine Warteliste erstellt. Sobald ein oder mehrere geeignete Investitionsobjekte für den Fonds angebunden sind, wird der Vertrieb wieder aufgenommen. Die Beitritte der Warteliste werden dann umgehend angenommen, sofern der jeweilige Anleger nicht widerspricht.

Die zunehmende Ausbreitung des Coronavirus veranlasste die US-Regierung, am 13.03.2020 den nationalen Notstand auszurufen. Durch den Schritt werden Bundesmittel in Höhe von bis zu 50 Milliarden Dollar zur Bekämpfung der Pandemie freigesetzt. Auch ein großes Konjunkturpaket zur Unterstützung der US-Wirtschaft wird erwartet. Ähnlich wie in Europa werden aktuell Maßnahmen vollzogen, die das öffentliche Leben in erheblichem Umfang einschränken, um die Ansteckungswelle einzudämmen. Viele Einrichtungen, Geschäfte und Restaurants müssen schließen.

Obwohl es nicht möglich ist, verlässliche Schätzungen über die mittel- bis langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen zu treffen, könnten die damit einhergehenden Risiken und deren öffentliche Wahrnehmung die operationelle und finanzielle Performance der verwalteten Investmentfonds Jamestown 29, Jamestown 30 und Jamestown 31 wesentlich negativ beeinflussen. Das Ausmaß dieser Auswirkungen hängt von den zukünftigen Entwicklungen, insbesondere von der Dauer und der Ausbreitung der Corona-Pandemie ab.

Durch die derzeit in den USA angeordneten Schließungen sind die Gastronomie und der Einzelhandel am stärksten betroffen. Hier steht die KVG mit den betroffenen Mietern im engen Austausch. Mietstundungen oder Mietnachlass für geschlossene Restaurants und Einzelhandelsgeschäfte werden geprüft. Für ihre Büroimmobilien und Wohnanlagen sieht die KVG derzeit keine wesentlichen negativen Auswirkungen.

Köln, 15. Mai 2020

Christoph Kahl, Geschäftsführer

Jochen Stockdreher, Geschäftsführer

Fabian Spindler, Geschäftsführer



Lagebericht für 2019

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 drei Publikums-AIF Jamestown 29, Jamestown 30 und Jamestown 31 und übernimmt damit insbesondere das Fondsmanagement und Risikomanagement für diese nach KAGB regulierten Anlagevehikel. Im Rahmen einer Auslagerungsvereinbarung agiert die Schwestergesellschaft Jamestown L.P., Atlanta, 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 zwei Tochtergesellschaften: Jamestown Vertriebs GmbH (Vertriebskoordination und Vermittlung von Fondsanteilen) und Jamestown Treuhand GmbH (Treuhandkommanditistin). Die Beteiligung an der Jamestown Invest GmbH wurde im Oktober 2019 veräußert.

Bezogen auf das Platzierungsvolumen ist die Gesellschaft 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 23.000 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 2019 stand die Investitions- und Vertriebsphase für Jamestown 31. Am 1. November 2019 wurden die ersten drei Investitionsobjekte erworben. Seit Ende September 2019 befindet sich der Fonds in der Vertriebsphase. Bis zum 31. Dezember 2019 konnte die Gesellschaft rund USD 139,7 Mio. Eigenkapital für Jamestown 31 einwerben. Eine unerwartete Vertriebsdynamik zum Jahresbeginn 2020 und die Ankündigung der Auszahlung von Jamestown 27 Verkaufsrückflüssen haben zu einem hohen Platzierungsvolumen geführt. Das Gesamtplatzierungsvolumen liegt per Ende April 2020 bei USD 320 Mio. Diesem großen Vertriebs Erfolg steht die aktuelle Akquisitionssituation gegenüber. Auf die schon erworbenen drei Objekte entfallen USD 249 Mio. Mit Blick auf die Erfahrungen beim Vorgängerfonds Jamestown 30 und zum Schutz der bisherigen Jamestown 31 Anleger hat Jamestown sich Ende Januar 2020 entschieden, den Fondsvertrieb zu unterbrechen. Für das über USD 320 Mio. hinausgehende Volumen wurde eine Warteliste erstellt. Sobald ein oder mehrere geeignete Investitionsobjekte für den Fonds angebunden sind, wird der Vertrieb wieder aufgenommen. Die Beitritte der Warteliste werden dann umgehend angenommen, sofern der jeweilige Anleger nicht widerspricht.

Um die Aussichten des Fonds Jamestown 30 zu verbessern, haben seit dem Geschäftsjahr 2018 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 2019 in Höhe von TEUR 1.108. Dieser wird sich jährlich in vergleichbarer Höhe bis einschließlich 2021 fortsetzen und in Abhängigkeit von der Fondsentwicklung der ersten Jahre auch darüber hinaus.

Ende 2019 beschäftigte die Gesellschaft 45 Mitarbeiter, drei Geschäftsführer sowie zwei Auszubildende und eine Aushilfe.

2. Ertragslage

In 2019 konnten Provisionserträge von Jamestown 31 für ein Eigenkapitalvolumen von rund

USD 139,7 Mio. abgerechnet werden. Die Eigenkapitalvermittlungsprovision bei diesem Fonds beläuft sich auf 5% plus Ausgabeaufschlag. Aus dem Vertrieb von Jamestown 31 konnten hierdurch - konsolidiert mit der Jamestown Vertriebs GmbH - insgesamt Nettoprovisionserträge (nach Abzug von Vertriebsprovisionen für Vermittler) in Höhe von TEUR 1.665 (Vorjahr TEUR 745) erzielt werden. Die aus Dienstleistungen für Altfonds und der Verwaltung von Jamestown 29/Jamestown 30 erwirtschafteten Managementgebühren betragen TEUR 5.933 (Vorjahr TEUR 6.194). Die sonstigen Provisionserträge in Höhe von TEUR 1.656 (Vorjahr TEUR 2.136) bestehen im Wesentlichen aus Steuerservicegebühren (TEUR 824) (Vorjahr TEUR 903), einer Intercompany Consulting Fee (TEUR 492) (Vorjahr TEUR 954) und Zweitmarktgebühren (TEUR 278) (Vorjahr TEUR 218). Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 9.692 (Vorjahr TEUR 11.572) und bestehen im Wesentlichen aus einer Special Management Fee in Höhe von TEUR 9.657 (Vorjahr TEUR 11.411), insgesamt führt dies zu einem Rohertrag in 2019 in Höhe von TEUR 10.074 gegenüber TEUR 8.795 im Vorjahr.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen werden in 2019 mit TEUR 19.114 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 19.851) ausgewiesen. Nach Abschreibungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen weist die Gesellschaft mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von TEUR 338 ein somit höheres Ergebnis gegenüber dem Vorjahr (TEUR 124) aus. Nach Steuern realisierte die Gesellschaft 2019 einen Gewinn von TEUR 304 (Vorjahr TEUR 77).

3. Finanz- und Vermögenslage

Die Gesellschaft verfügt über ein Eigenkapital in Höhe von TEUR 5.193 (Vorjahr TEUR 3.888); dies entspricht einem Anteil von rund 57% an der Bilanzsumme. Die Forderungen an Kreditinstitute betragen TEUR 1.603 (18% Anteil an der Bilanzsumme) (Vorjahr TEUR 1.827). Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über kurzfristig liquidierbare Anteile an einem nicht festverzinslichen

Wertpapierfonds in Höhe von TEUR 1.999 (Vorjahr TEUR 2.699). Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft in Höhe von TEUR 3.761 (Vorjahr TEUR 706) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 2.912) sowie gegenüber dem Finanzamt aus Umsatz-, Lohn- und Kirchensteuer aus 2019 (TEUR 559). Darüber hinaus hat die Gesellschaft Rückstellungen in Höhe von TEUR 111 (Vorjahr TEUR 1.017) gebildet.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 11. April 2019 wurde eine Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 1.000 vereinbart. Der Betrag wurde am 11. April 2019 bei der Gesellschaft eingezahlt. Der Gewinnvortrag zum Jahresende beträgt TEUR 2.286.

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 2019 sowohl an den Vermietungs- als auch den Investitionsmärkten fortgesetzt. Auch die volkswirtschaftliche Lage der USA zeigte in 2019 weiterhin einen positiven Verlauf. Das Bruttoinlandsprodukt erreichte im Gesamtjahr 2019 ein Plus von 2,1 % gegenüber dem Vorjahr (Stand: Januar 2020, Quelle: BEA). Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresende 2019 (Stand: Dezember 2019, Quelle: BLS) nur noch bei ca. 3,5 % (Vorjahr 4,0%). Aufgrund der Ausbreitung des Corona-Virus ist die Arbeitslosenquote im ersten Quartal 2020 allerdings gestiegen und liegt aktuell bei 4,4% (Stand April 2020, Quelle BLS).

Seit mehreren Jahren übersteigen die Wachstumsraten in den USA jene der Eurozone deutlich, so dass private und institutionelle Anleger weiterhin großes Interesse an der Kapitalanlage in US-Gewerbeimmobilien zeigen. Durch die Ausbreitung des Coronavirus ist die wirtschaftliche und politische Entwicklung in den USA und weltweit mit erheblichen Unsicherheiten verbunden, so dass sich hieraus auch Risiken für den Immobilienmarkt ergeben können. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Auswirkungen der Ausbreitung des Coronavirus im Prognosebericht verwiesen.

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 in den vergangenen Jahren auch andere Anbieter zukünftig wieder verstärkt in den Vertriebsmarkt eintreten. In welchem Ausmaß sich die Ausbreitung des Coronavirus auf die Nachfrage nach geschlossenen US-Immobilienfonds und damit auf den Wettbewerb auswirkt, ist zum jetzigen Zeitpunkt schwer einschätzbar.

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, die 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 2019 durchgeführten Revisionsprüfungen des Risikomanagements bzw. der Portfolioverwaltung verliefen ohne wesentliche Feststellungen von aufsichtsrechtlicher oder anderer Relevanz. Für das Geschäftsjahr 2020 ist ein Revisionsplan verabschiedet worden, der auf einer dreijährigen Prüfungsstrategie beruht.

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 singular auf einzelne Personen oder Geschäftseinheiten abstellt. In diesem Zusammenhang und zur Stärkung des aufsichtsrechtlichen Eigenkapitals wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 11. April 2019 eine Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 1.000 vereinbart und zum gleichen Datum bei der Gesellschaft eingezahlt.

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 und Jamestown 31 z.B. zu Interessenkonflikten, Zuwendungen, Beschwerdemanagement, Serviceleistungen und Zweitmarkttransaktionen. 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

Mit dem Vertrieb für den Fonds Jamestown 31 ging die Gesellschaft im Geschäftsjahr Platzierungs- und Vertriebsrisiken ein. Durch eine sorgfältige Auswahl der Vertriebspartner, die langjährige Erfahrung mit Vertriebspartnern und sorgfältige Dokumentation wurden diese Risiken begrenzt. Aufgrund des hohen Platzierungsvolumens wurde der Vertrieb von Jamestown 31 unterbrochen, daher bestehen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes keine Platzierungsrisiken.

Verwaltungsrisiken



Die Gesellschaft geht mit den für Jamestown 29, Jamestown 30 und Jamestown 31 getätigten Immobilieninvestitionen die üblichen marktabhängigen Vermietungs- und Vermarktungsrisiken für den jeweiligen Fonds ein. Als Asset Manager in den USA fungiert die Schwestergesellschaft Jamestown, LP., Atlanta, 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 wie z.B. der

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte Deutschland GmbH und durch die jahrzehntelangen Erfahrungen mit der Prospektierung von geschlossenen Fonds werden diese Haftungsrisiken aufgrund von fehlerhaften Aussagen in den Verkaufsprospekten 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.

Als Vorsichtsmaßnahme aufgrund der Ausbreitung des Coronavirus arbeiten alle Jamestown-Mitarbeiter seit dem 17. März 2020 im Homeoffice. Dabei wurden angemessene Maßnahmen ergriffen, um einen im Wesentlichen geordneten Geschäftsbetrieb sowie die telefonische Erreichbarkeit über die individuellen Bürodurchwahlen und die Besetzung der Kundenhotlines zu den gewöhnlichen Geschäftszeiten zu gewährleisten. Die Kunden wurden über diese Maßnahmen per Anschreiben und über eine Bekanntmachung auf der Homepage der Gesellschaft informiert.

Diese Regelungen waren zunächst temporär bis zum 20. April 2020 gültig und wurden analog mit der von der Bundesregierung beschlossenen Aufrechterhaltung der Kontaktsperre verlängert. In Abhängigkeit von den weiteren Entwicklungen wird die Geschäftsführung zusammen mit den Abteilungsleitern entscheiden, wann der normale Geschäftsbetrieb in den Büroräumen wieder aufgenommen werden kann. Als Übergangslösung ist auch ein wöchentlicher Wechsel zwischen Büroanwesenheit und Homeoffice möglich, sodass jeweils die Hälfte der Belegschaft in den Geschäftsräumen arbeitet und jede Abteilung zu 50% vor Ort besetzt ist.

Personalrisiken und IT-Risiken

Durch sorgfältige Auswahl, Schulung und langfristige Bindung der Mitarbeiter/innen sowie umfassender 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.

Mit Wirkung zum 1. Oktober 2019 wurde das BaFin-Rundschreiben „Kapitalverwaltungsaufsichtliche Anforderungen an die IT“ (KAIT) veröffentlicht, welches die Anforderungen an die Organisation der Informationstechnologie und Informationssicherheit konkretisiert. Bereits vor finaler Veröffentlichung des Schreibens wurde seitens des Risikomanagements ein entsprechendes Implementierungsprojekt initiiert und eine Gap-Analyse mit externen IT-Beratern beauftragt, um den Handlungsbedarf zu ermitteln und konkrete praxisorientierte Maßnahmen abzuleiten. Die Ergebnisse dieser Gap-Analyse wurden der Geschäftsleitung am 15. November 2019 präsentiert sowie eine genaue Projektplanung mit Zeitplan und Priorisierung der Arbeitspakete beschlossen. Die bisherige inhaltliche und zeitliche Umsetzung der einzelnen Arbeitspakete verläuft zum Berichtsstichtag planmäßig.

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. Besondere Risiken aufgrund der Ausbreitung des Coronavirus sind auf Ebene der Gebühreneinnahmen aktuell nicht erkennbar.

Aufgrund der unerwartet hohen Vertriebsdynamik bei Jamestown 31 liegt das Gesamtplatzierungsvolumen für diesen Fonds per Ende April 2020 bei USD 320 Mio. Damit hat die Gesellschaft ihr Platzierungsziel für das Jahr 2020 bereits erreicht.

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 drei Publikums-AIF Jamestown 29, Jamestown 30 und Jamestown 31 entspricht der geplanten Geschäfts- und Risikostrategie für diese Fonds. Wesentliche Risikopotenziale können sich aus der fortlaufenden Ausbreitung des Coronavirus ergeben und sind im Folgenden dargestellt.



Prognosebericht

Die zunehmende Ausbreitung des Coronavirus veranlasste die US-Regierung, am 13. März 2020 den nationalen Notstand auszurufen. Ähnlich wie in Europa wurden seitdem Maßnahmen vollzogen, die das öffentliche Leben in erheblichem Umfang einschränken, um die Ansteckungswelle einzudämmen. Viele Einrichtungen, Geschäfte und Restaurants mussten schließen.

Durch diese angeordneten Schließungen sind die Gastronomie und der Einzelhandel am stärksten betroffen. Die KVG muss damit rechnen, dass viele Einzelhändler und Restaurants, die Mieter in den Immobilien der verwalteten Fonds sind, ihre Mieten nicht mehr bezahlen können, während die Fonds

die Betriebsausgaben weiter begleichen müssen. Sicher wird es auch zu Insolvenzen von Mietern kommen, deren Auswirkungen auf die Fonds noch nicht absehbar sind. Alle diese Entwicklungen werden erhebliche Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätssituation, insbesondere der Shoppingcenter haben - vor allem wenn die aktuelle Situation länger anhält.

Die KVG steht mit den betroffenen Mietern im engen Austausch und hat insbesondere für geschlossene Restaurants und Einzelhandelsgeschäfte individuelle Mietstundungen für eine Dauer von bis zu 45 Tagen vereinbart. Außerdem unterstützt Jamestown die Mieter bei der Inanspruchnahme von finanziellen Mitteln im Rahmen des in den USA beschlossenen Konjunkturpakets.

Auf Basis der bisher beschlossenen Mietstundungen und der derzeit noch nicht investierten liquiden Mittel prognostiziert die KVG anhand einer aktualisierten Liquiditätsvorschau für die verwalteten Investmentvermögen bis zum 30. Juni 2020, dass alle bestehenden Darlehensverpflichtungen in den nächsten drei Monaten planmäßig erfüllt werden können.

Da eine Liquiditätsplanung über einen Zeitraum von drei Monaten hinaus in der momentanen Situation mit großer Unsicherheit behaftet ist, aktualisiert die KVG die Liquiditätsplanung fortlaufend unter Berücksichtigung neuer Entwicklungen und Informationen.

Auswirkungen auf die Nettoinventarwerte der Investmentvermögen und damit auf die Gebühreneinnahmen der KVG sind zum jetzigen Zeitpunkt schwer vorhersehbar. Die Gesellschaft muss damit rechnen, bei zukünftig sinkenden Nettoinventarwerten die prognostizierten Gebühreneinnahmen nicht in voller Höhe realisieren zu können. Aufgrund des frühzeitig erreichten Platzierungsziels im Rahmen des Vertriebs von Jamestown 31 sind für das Jahr 2020 keine wesentlichen Risiken bei der Erzielung der Provisionserträge und damit auch der Erträge der Gesellschaft insgesamt zu erwarten.

Für Jamestown 31 wurden bis Ende April 2020 fast 80% des platzierten Eigenkapitals in drei verschiedene Immobilieninvestitionen allokiert. Die Gesellschaft sieht daher aktuell keine erhöhten Risiken, die für den Fonds eingeworbenen Mittel vollständig investieren zu können.

Die Gesellschaft plant für das Jahr 2020 keine Neuemission eines geschlossenen Publikums-AIF. Darüber hinausgehend soll die Emissionstätigkeit für Jamestown 31 in Abhängigkeit von den Faktoren der Marktentwicklung vorangetrieben werden. Besondere Vertriebs- und Platzierungsrisiken sind daher für 2020 nicht zu erkennen.

Durch die Nettoprovisionserlöse aus dem Vertrieb von Jamestown 31 sowie durch die aus Dienstleistungen für Altfonds und die Verwaltung von Jamestown 29, Jamestown 30 und Jamestown 31 erwirtschafteten Managementgebühren wird, bei fixen Kosten, die gegenüber 2019 weitgehend unverändert budgetiert sind, für das Ergebnis der Gesellschaft in 2020 ein Gewinn vor Steuern von € 1,7 Mio. (2019: € 0,1 Mio.) erwartet.

Köln, den 15. Mai 2020

Christoph Kahl, Geschäftsführer

Jochen Stockdreher, Geschäftsführer

Fabian Spindler, Geschäftsführer