



---

## JAMESTOWN US-Immobilien GmbH

Köln

### Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

#### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Jamestown US-Immobilien GmbH

##### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Jamestown US-Immobilien GmbH, Köln, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

–entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Institute 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Institute 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.

##### 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, 18. Mai 2021

**Ernst & Young GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*HEIST OLIVER, Wirtschaftsprüfer*

*STEINKAMP JENS-OLIVER, Wirtschaftsprüfer*

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

### **Jamestown US-Immobilien GmbH**

## Köln

### AKTIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	2.130.662,66	1.603.004,23
2. Forderungen an Kunden	505.216,43	4.000.994,76
3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	1.989.980,00	1.989.980,00
4. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	50.000,00
5. Immaterielle Anlagewerte		
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	383.646,00	301.016,50
6. Sachanlagen	489.345,99	249.870,79
7. Sonstige Vermögensgegenstände	174.969,71	716.985,82
8. Rechnungsabgrenzungsposten	130.708,95	153.361,51
	5.854.529,74	9.065.213,61

### PASSIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
a) täglich fällig	0,00	4,95
2. Sonstige Verbindlichkeiten	948.804,77	3.760.996,71
3. Rückstellungen		
a) Steuerrückstellungen	615.689,00	0,00
b) andere Rückstellungen	166.325,90	111.382,80
	782.014,90	111.382,80
4. Eigenkapital		
a) Eingefordertes Kapital		
gezeichnetes Kapital	102.258,38	102.258,38
b) Kapitalrücklage	2.500.000,00	2.500.000,00
c) Gewinnvortrag	90.570,77	2.286.118,32
d) Jahresüberschuss	1.430.880,92	304.452,45

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
	5.854.529,74	9.065.213,61
Für Anteilinhaber verwaltetes Investmentvermögen		
Summe der Inventarwerte EUR	932.444.087,80	884.392.432,05
Summe der Inventarwerte USD	1.144.202.139,91	993.526.458,18
Zahl der verwalteten Investmentvermögen: 3		

### Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Zinserträge aus		
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	976,62	833,61
2. Zinsaufwendungen	-0,43	-17,39
	976,19	816,22
3. Laufende Erträge aus		
a) Aktien und anderen festverzinslichen Wertpapieren	14.500,00	207.250,00
4. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen	29.726,43	680.704,65
5. Provisionserträge	27.340.728,53	14.237.939,00
6. Provisionsaufwendungen	-15.182.714,41	-5.025.511,09
	12.158.014,12	9.185.427,91
7. Sonstige betriebliche Erträge	3.375.972,67	9.691.831,36
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) -Löhne und Gehälter	-9.944.142,63	-15.896.110,10
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-759.533,56	-674.557,48
	-10.703.676,19	-16.570.667,58
- darunter: für Altersversorgung EUR 100.386,79 (Vj.: EUR 100.707,33)		
b) andere Verwaltungsaufwendungen	-2.081.841,30	-2.542.890,49
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagenwerte und Sachanlagen	-403.534,50	-248.241,66
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-281.698,55	-66.669,92



	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere	0,00	0,00
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	0,00
13. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	2.108.448,87	337.560,49
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-673.476,57	-33.365,56
15. Sonstige Steuern	-4.091,38	257,52
	-677.567,95	33.108,04
16. Jahresüberschuss	1.430.880,92	304.452,45

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

### 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 2020 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 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 sind täglich fällig.

##### 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 nach EAV in TEUR
Jamestown Treuhand GmbH, Köln	100	25	0
Jamestown Vertriebs GmbH, Köln	100	25	0

##### 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, börsennotierten Wertpapierfonds und ist kurzfristig liquidierbar. Im Juli 2019 wurde ein Teil der gehaltenen Anteile liquidiert. Der Kurswert zum 31.12.2020 beträgt TEUR 1.990 (Vorjahr TEUR 1.990).

##### 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 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2020 EUR
	1.1.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung en EUR	
I. Immaterielle Vermogensgegenstand- de					
1 Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechte und Werten	1.531.655,28	277.400,74	0,00	0,00	1.809.056,02
2. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen					



	<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
	<b>1.1.2020</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge</b>	<b>Umbuchung en</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Technische Anlagen und Maschinen	21.960,40	0,00	0,00	0,00	21.960,40
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.470.815,75	448.368,96	-109.954,82	2.728,80	1.811.958,69
3. Geleistete Anzahlungen	2.728,80	0,00	0,00	-2.728,80	0,00
	1.495.504,95	448.368,96	-109.954,82	0,00	1.833.919,09
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
Gesamt	3.077.160,23	725.769,70	-109.954,82	0,00	3.692.975,11
	<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
	<b>1.1.2020</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge</b>		<b>31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>		<b>EUR</b>
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1 Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.230.638,78	194.771,24	0,00		1.425.410,02
2. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00	0,00		0,00
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Technische Anlagen und Maschinen	21.959,90	0,00	0,00		21.959,90
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.223.674,26	208.763,26	-109.824,32		1.322.613,20
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00		0,00
	1.245.634,16	208.763,26	-109.824,32		1.344.573,10
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00		0,00
Gesamt	2.476.272,94	403.534,50	-109.824,32		2.769.983,12



	<b>Buchwerte</b>	
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1 Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	383.646,00	301.016,50
2. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Technische Anlagen und Maschinen	0,50	0,50
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	489.345,49	247.141,49
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	2.728,80
	489.345,99	249.870,79
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	50.000,00
Gesamt	922.991,99	600.887,29

**Sonstige Vermögensgegenstände**

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Geschäftsjahr Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 130 (Vorjahr TEUR 683) enthalten. Diese bestehen gegenüber der Jamestown Vertriebs GmbH und der Jamestown Treuhand GmbH.

**Rechnungsabgrenzungsposten**

Die Rechnungsabgrenzungsposten belaufen sich auf TEUR 131 (Vorjahr TEUR 153) und bestehen im Wesentlichen aus im Folgejahr wirksamen Aufwendungen für Miete, Wartung und Sponsoring.

**Sonstige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten solche aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 228 (Vorjahr TEUR 344). Davon bestehen TEUR 29 gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr TEUR 2.716). Außerdem enthalten sind Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer in Höhe von TEUR 431 (Vorjahr TEUR 559), Lohn- und Gehalt in Höhe von TEUR 200 (Vorjahr TEUR 1) und Zweitmarkt in Höhe von TEUR 54 (Vorjahr TEUR 140). Alle Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten.

**Steuerrückstellungen**

Die Steuerrückstellungen belaufen sich auf TEUR 616 (Vorjahr TEUR 0) und bestehen aus Rückstellungen für Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 327 (Vorjahr TEUR 0) und Rückstellungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für das laufende Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 289 (Vorjahr TEUR 0).

**Andere Rückstellungen**

Die anderen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für Urlaubsansprüche in Höhe von TEUR 80 (Vorjahr TEUR 55), Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses sowie Steuerberatung in Höhe von TEUR 67 (Vorjahr TEUR 31).

**Eigenkapital**

Mit Gesellschafterbeschluss vom 15.06.2020 erfolgte eine Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 2.500. Die Ausschüttung erfolgte im Verhältnis der gehaltenen Gesellschaftsanteile und wurde am 19.06.2020 ausgeführt.

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die Gesellschaft hat sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von TEUR 593 (Vorjahr TEUR 593). Im Einzelnen betreffen diese Verpflichtungen Mietverpflichtungen mit TEUR 239 (Vorjahr TEUR 237), Leasingverträge mit TEUR 87 (Vorjahr TEUR 108), und Wartungs- und Beratungsverträge mit TEUR 267 (Vorjahr TEUR 247). Die Verträge enden zwischen 2021 und 2025.



**Angaben zur Fremdwährung**

Zum 31.12.2020 bestehen Fremdwahrungsaktiva in Höhe von TEUR 796 (Vorjahr TEUR 4.465) und Fremdwahrungspassiva in Höhe von TEUR 82 (Vorjahr TEUR 2.847).

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Gewinne aufgrund Gewinn/Teilgewinnabfuhrung	30	681
Provisionserträge		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
USA		
JT Atlanta Managementgebühren	2.391	2.848
Erlöse Tax Admin Fees	831	824
Sonstige Umsatzerlöse JT	0	492
Kostenerstattung JT	3	3
Kostenerstattung JT EU	310	0
Beratung/Betreuung	49	58
Vergutung Fondsmanagement JT 29	1.380	1.457
Vergutung Fondsmanagement JT 30	1.587	1.627
Vergutung Fondsmanagement JT 31	1.016	59
Provisionserlose JT 30	0	36
Provisionserlose JT 31	19.029	6.334
Provisionserlose Zweitmarkt	99	278
Erlose JT 30, weitere Kosten	0	2
Erlose JT 31, weitere Kosten	646	220
	27.341	14.238
<b>Provisionsaufwendungen</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Fonds		
Jamestown 30	0	27
Jamestown 31	15.183	5.026



	2020	2019
	TEUR	TEUR
	15.183	5.053

**Sonstige betriebliche Erträge**

	2020	2019
	TEUR	TEUR
JT Atlanta Special Management Fees	3.339	9.657
Übrige	37	35
	3.376	9.692

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremden Erträge in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr TEUR 0) enthalten.

**Allgemeine Verwaltungsaufwendungen**

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen belaufen sich auf TEUR 12.785 (Vorjahr TEUR 19.114) und resultieren im Wesentlichen aus Aufwendungen für Personalkosten TEUR 10.704 (Vorjahr TEUR 16.571) und anderen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 2.082 (Vorjahr TEUR 2.543)

**Andere Verwaltungsaufwendungen**

In den anderen Verwaltungsaufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 26 (Vorjahr TEUR 9) 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 6 (Vorjahr TEUR 5) sowie Aufwendungen aus Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 243 (Vorjahr TEUR 23).

**Steuern vom Einkommen und Ertrag**

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wurde mit TEUR 328 (Vorjahr TEUR 15) durch Körperschaftsteuer, Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag sowie mit TEUR 345 (Vorjahr TEUR 19) 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 Fabian Spindler, Köln

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 2020 insgesamt TEUR 3.335 (Vorjahr TEUR 8.074).

Die Bezüge der Aufsichtsräte betragen für 2020 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 3.339 (Vorjahr TEUR 9.657), welche die Gesellschaft als Erfolgsbeteiligung von der Jamestown, LP., 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	2
Auszubildende	1
Angestellte	46

## Verwendung des Jahresüberschusses

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2020 in das Wirtschaftsjahr 2021 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

Jamestown hatte sich Anfang 2020 entschieden, den Fondsvertrieb für Jamestown 31 zu unterbrechen. Mit dem Ankauf von zwei weiteren Investitionsobjekten im Dezember 2020 konnte der Vertrieb zum 01.02.2021 wieder aufgenommen werden. Die bestehenden Anleger von Jamestown 31 wurden über die Ankäufe und die erneute Vertriebsaufnahme mit Gesellschafterinformation vom 15.01.2021 informiert.

Köln, 18. Mai 2021

*Christoph Kahl, Geschäftsführer*

*Jochen Stockdreher, Geschäftsführer*

*Fabian Spindler, Geschäftsführer*

# Lagebericht für 2020

## 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).

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. Seit dem 1. April 2021 besteht außerdem eine vorerst auf ein Jahr begrenzte Gastmitgliedschaft beim ZIA (Zentraler Immobilien-Ausschuss). Das Geschäftsjahr 2020 war einerseits geprägt durch den Ausbruch und die fortschreitende Entwicklung der Corona-Pandemie mit Auswirkungen auf die Bewirtschaftung der bestehenden Investitionen sowie andererseits durch die Investitions- und Vertriebsphase für Jamestown 31. Aufgrund einer unerwartet hohen Vertriebsdynamik lag das Platzierungsvolumen des Fonds zum Jahresbeginn bereits bei USD 321 Mio. Dazu diesem Zeitpunkt neben den drei bereits im Jahr 2019 erworbenen Objekten keine weiteren geeigneten Investitionsmöglichkeiten identifiziert werden konnten, hat Jamestown sich Ende Januar 2020 entschieden, den Fondsvertrieb zu unterbrechen. Im Laufe des Geschäftsjahres 2020 und bis zum Ende des ersten Quartals 2021 konnten insgesamt vier weitere geeignete Objekte angekauft werden, sodass der Vertrieb von Jamestown 31 zum 1. Februar 2021 wieder aufgenommen wurde.

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. Ende 2020 beschäftigte die Gesellschaft 46 Mitarbeiter, drei Geschäftsführer sowie eine Auszubildende und eine Aushilfe.

## 2. Ertragslage

Bis Ende 2020 konnten Provisionserträge von Jamestown 31 für ein Eigenkapitalvolumen von insgesamt rund USD 321 Mio. abgerechnet werden, hiervon entfallen USD 139,7 Mio. bereits auf das Geschäftsjahr 2019. 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 4.493 (Vorjahr TEUR 1.529) erzielt werden. Die aus Dienstleistungen für Altfonds und der Verwaltung von Jamestown 29/Jamestown 30/ Jamestown 31 erwirtschafteten Managementgebühren betragen TEUR 6.373 (Vorjahr TEUR 5.990).

Die sonstigen Provisionserträge in Höhe von TEUR 1.292 (Vorjahr TEUR 1.656) bestehen im Wesentlichen aus Steuerservicegebühren (TEUR 831; Vorjahr TEUR 824), einer Intercompany Consulting Fee (TEUR 310; Vorjahr TEUR 492) und Zweitmarktgebühren (TEUR 99; Vorjahr TEUR 278).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 3.376 (Vorjahr TEUR 9.692) und bestehen im Wesentlichen aus einer Special Management Fee in Höhe von TEUR 3.339 (Vorjahr TEUR 9.657). Insgesamt führt dies zu einem Rohertrag in 2020 in Höhe von TEUR 12.204 gegenüber TEUR 10.074 im Vorjahr.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen werden in 2020 mit TEUR 12.785 ausgewiesen (Vorjahr TEUR 19.114). Nach Abschreibungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen weist die Gesellschaft mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von TEUR 2.108 somit ein höheres Ergebnis gegenüber dem Vorjahr (TEUR 338) aus. Nach Steuern realisierte die Gesellschaft 2020 einen Gewinn von TEUR 1.431 (Vorjahr TEUR 304).

## 3. Finanz- und Vermögenslage

Die Gesellschaft verfügt über ein Eigenkapital in Höhe von TEUR 4.124 (Vorjahr TEUR 5.193); dies entspricht einem Anteil von rund 70% an der Bilanzsumme. Die Forderungen an Kreditinstitute betragen TEUR 2.131 (36% Anteil an der Bilanzsumme; Vorjahr TEUR 1.603). Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über kurzfristig liquidierbare Anteile an einem nicht festverzinslichen Wertpapierfonds in Höhe von TEUR 1.990 (Vorjahr TEUR 1.990<sup>1)</sup>. Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft in Höhe von TEUR 949 (Vorjahr TEUR 3.761) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen i.H.v. TEUR 228 (Vorjahr TEUR 205) sowie gegenüber dem Finanzamt aus Umsatz-, Lohn- und Kirchensteuer aus 2020 i.H.v. TEUR 431 (Vorjahr TEUR 559).

Darüber hinaus hat die Gesellschaft Rückstellungen in Höhe von TEUR 782 (Vorjahr TEUR 111) gebildet.

<sup>1)</sup> Der Vorjahreswert für 2019 wurde nach Neuberechnung im Berichtsjahr 2020 korrigiert.

## 4. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

### Chancen und Risiken auf den US-Immobilienmärkten

Die Gesellschaft konzentriert sich auf Investitionen in US-Immobilien. Als größte Volkswirtschaft verfügen die USA über den bedeutendsten Immobilienmarkt der Welt, der transparent und hochprofessionell ist. Die gewerblichen Immobilienmärkte in den Hauptzielmärkten der Gesellschaft, d.h. in den Ballungsräumen der Ost- und Westküste, entwickelten sich bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie seit Jahren positiv, wobei sie immer wieder zyklischen Schwankungen unterliegen, woraus sich jeweils Chancen und Risiken ergeben. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind auch in den wirtschaftlichen Kennzahlen der USA zu beobachten.

Nach einem zwischenzeitlichen Anstieg der Arbeitslosenquote auf 14,7% im April 2020 erholte sich der Arbeitsmarkt zum Ende des Jahres und verblieb mit zuletzt 6,7% auf dem Niveau von 2014 (Stand: Januar 2021, Quelle BLS). Das Bruttoinlandsprodukt hat sich im Laufe des Jahres 2020 nach einem zwischenzeitlichen Rückgang von bis zu 31,4% in der ersten Jahreshälfte aufgrund der Corona-Pandemie in der zweiten Jahreshälfte mit einem realen Wachstum im dritten und vierten Quartal von 33,4% bzw. 4,3% wieder positiv entwickelt. Im Gesamtjahr ist das BIP aber um 9,3 Prozent geschrumpft - das erste Minus seit der Rezession in der globalen Krise von 2007 bis 2009. (Stand: Januar 2021, Quelle BLS).

Grundsätzlich hat ein steigendes Bruttoinlandsprodukt in der Regel auch vorteilhafte Auswirkungen auf die Mietpreisenwicklung und die Nachfrage nach und Attraktivität von US-Investitionen. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie sind derzeit noch nicht absehbar. Bzgl. weiterer Ausführungen wird auf den Prognosebericht verwiesen.



## **Währungsdiversifikation als Unterstützungsfaktor**

Ein wichtiger Faktor 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 unverändert zum Vorjahr 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 weiterhin 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 2020 durchgeführten Revisionsprüfungen des Risikomanagements bzw. der Portfolioverwaltung verliefen ohne wesentliche Feststellungen von aufsichtsrechtlicher oder anderer Relevanz. Für das Geschäftsjahr 2021 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. Nach Abschluss des Geschäftsjahres ist zum 10. März 2021 die Verordnung (EU) 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) in Kraft getreten, die Vorgaben zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken auf Ebene der KVG und auf Ebene der Investmentvermögen enthält. Nachhaltigkeitsrisiken werden dabei nicht als separate Risikoart etabliert, sondern als Bestandteil der bereits definierten und oben genannten Risiken angesehen. Die Gesellschaft hat zur Erfüllung dieser Anforderungen Informationen zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen einer Aktualisierung des Verkaufsprospektes des noch im Vertrieb befindlichen Investmentvermögens Jamestown 31 veröffentlicht und diese Informationen in größerem Umfang auch auf der Internetseite bereitgestellt.

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.

Mit dem massiven Einbruch der US-Wirtschaft in der ersten Jahreshälfte 2020 ist auch der Vermietungsmarkt in den USA in großen Teilen zum Erliegen gekommen. Angesichts der Unsicherheiten durch die Corona-Pandemie verschieben viele Unternehmen ihre Anmietungsentscheidungen. Die Bürovermietungsaktivitäten in den USA sind laut dem Immobilienberatungsunternehmen CBRE im dritten Quartal 2020 um fast 40% gegenüber dem Vorjahr eingebrochen. Im vierten Quartal war eine leichte Erholung der Nettoabsorption um 15% gegenüber dem Vorquartal zu beobachten (Quelle: CBRE 2020 Q4 Office Report). Aufgrund der verhaltenen Nachfrage werden tendenziell geringere Mietzahlungen bei Neu- und Anschlussvermietungen erwartet und zusätzliche Mietzugeständnisse, wie zum Beispiel mietfreie Zeiten und Mieterausbauten, stark ausgeweitet.

Bei ungünstiger Entwicklung der Immobilienmärkte besteht das Risiko, dass sich die Werte der erworbenen Immobilien nach unten entwickeln. Die Jamestown Investitionsstrategie ist auf die Wertsteigerung durch Erhöhung der Einnahmen der Immobilien ausgerichtet, um eine Abhängigkeit von Marktzyklen sowie Zins- und Kapitalflusseffekten zu reduzieren. Gleichwohl stellen diese Chancen und Risiken für die Investition dar.

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.

## **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 Ende Januar 2020 unterbrochen, daher bestanden die Platzierungsrisiken im abgelaufenen Geschäftsjahr nur bis zu diesem Zeitpunkt. Zum 1. Februar 2021 wurde der Vertrieb wieder aufgenommen.

## **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, L.P., 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.

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

Seit Mitte des Jahres haben alle Mitarbeiter die Möglichkeit, auf freiwilliger Basis größtenteils weiterhin aus dem Home Office zu arbeiten und gleichzeitig den notwendigen Bürobetrieb in den Räumlichkeiten der Gesellschaft unter Einhaltung strenger Abstands- und Hygienevorschriften aufrechtzuerhalten. Kritische Prozessabläufe und die Erreichbarkeit für Kunden waren und sind dabei zu jedem Zeitpunkt sichergestellt.

## **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.

Das bis Oktober 2021 geplante Projekt zur Umsetzung der Anforderungen des BaFin-Rundschreibens „Kapitalverwaltungsaufsichtliche Anforderungen an die IT“ (KAIT) läuft weiterhin planmäßig. Die Informationssicherheitsleitlinie wurde zum 15. Dezember 2020 durch die Geschäftsführung final verabschiedet. Weitere Meilensteine sind für das zweite Quartal 2021 geplant. Des Weiteren haben die Informationssicherheitsbeauftragten zum Stichtag 31. Dezember 2020 erstmals umfänglich in Form eines Jahresberichts an die Geschäftsleitung berichtet.

## **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. Aufgrund des bereits im ersten Quartal 2020 frühzeitig erreichten Platzierungsziels im Rahmen des Vertriebs von Jamestown 31 waren für das Jahr 2020 keine wesentlichen Risiken bei der Erzielung der Provisionserträge und damit auch der Erträge der Gesellschaft zu erkennen.

## **Marktpreis- und Adressenausfallrisiken**

Mit der im Jahr 2017 getätigten Investition in Anteile an einem nicht festverzinslichen Wertpapierfonds geht die Gesellschaft Marktpreis- und Adressenausfallrisiken ein.

## **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**

Die Risikosituation sowohl auf Ebene der KVG als auch auf Ebene der AIF war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die Auswirkungen der Corona-Krise bestimmt. In Bezug auf die AIF sind dies primär Einschränkungen in der Bewirtschaftung der Immobilien. Diese Einschränkungen führen bei den AIF zu einem Anstieg der operationellen Risiken, Adressenausfall-, Marktpreis-, Liquiditäts- und Kreditrisiken. Auf Ebene der KVG haben sich hieraus folgend vorrangig die operationellen Risiken im Fondsmanagement erhöht. Im Rahmen der Analyse der wesentlichen Einzelrisiken und einer zusammenfassenden Gesamtbeurteilung der Risiken der Gesellschaft kommt die Geschäftsleitung zu dem Ergebnis, dass diese erhöhten Risiken für die Gesellschaft nicht als bestandsgefährdend einzustufen sind. Die implementierten Risikomanagementsysteme erscheinen aus Sicht der Geschäftsleitung als angemessen, um den eingegangenen geschäftsbezogenen Risiken zu begegnen.

## **Prognosebericht**



Die wirtschaftliche und politische Lage ist immer auch mit Unsicherheiten verbunden, so dass sich hieraus auch Risiken für den Immobilienmarkt ergeben können. Mittel- und langfristige Auswirkungen der Corona-Krise auf die Nettoinventarwerte der Investmentvermögen und damit auf die Gebühreneinnahmen der KVG sind schwer vorhersehbar. Die Gesellschaft muss weiterhin damit rechnen, bei zukünftig sinkenden Nettoinventarwerten die prognostizierten Gebühreneinnahmen nicht in voller Höhe realisieren zu können.

Jamestown ist hinsichtlich der langfristigen Aussichten für den US-Immobilienmarkt durch ein erwartetes Anziehen des Wirtschaftswachstums ab der zweiten Jahreshälfte 2021 und den Folgejahren vorsichtig optimistisch. Es ist aufgrund des langfristig prognostizierten Bevölkerungswachstums davon auszugehen, dass sich die Immobiliennachfrage in den USA wieder dem Vorkrisenniveau annähert.

Positiv sollte sich auch der Ausgang der US-Wahl auswirken, da mit einem verlässlicheren Präsidenten Vertrauen und Stabilität in die Politik zurückkehren. Der schnelle Impfverlauf in den USA hilft ebenfalls.

Neben den Chancen aus einer positiven Marktentwicklung können sich objektbezogene Chancen bei den Investitionsobjekten ergeben, beispielsweise durch die Erschließung neuer Flächen oder Optimierungen im Rahmen der Bewirtschaftung.

Jamestown hält die Nutzungsarten Büro, Einzelhandel und Wohnen weiterhin für die wesentlichen Bestandteile eines diversifizierten Immobilienportfolios. Die Pandemie hat die Anforderungen der Nutzer jedoch verändert. Daher sind innovative Konzepte gefordert, um die gewandelten Nutzeranforderungen an den Arbeitsplatz, die Wohnung oder das Einkaufserlebnis umzusetzen. Das aktive Asset Management von Jamestown reagiert auf diese Veränderungen, um die Folgen der Pandemie abzumildern.

Der Vertrieb von Jamestown 31 wurde zum 1. Februar 2021 wieder aufgenommen, damit geht die Gesellschaft die üblichen Vertriebs- und Platzierungsrisiken ein.

Durch die Nettoprovisionserlöse aus dem wiederaufgenommenen 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 2020 weitgehend unverändert budgetiert sind, für das Ergebnis der Gesellschaft in 2021 ein Gewinn vor Steuern von € 3,6 Mio. (Prognose 2020: € 1,7 Mio.) erwartet.

Köln, den 18. Mai 2021

*Christoph Kahl, Geschäftsführer*

*Jochen Stockdreher, Geschäftsführer*

*Fabian Spindler, Geschäftsführer*