



JAMESTOWN US-Immobilien GmbH

Köln

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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, 12. Mai 2022

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist, Wirtschaftsprüfer

Kruse, Wirtschaftsprüfer

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Jamestown US-Immobilien GmbH

Köln

AKTIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	5.848.438,40	2.130.662,66
2. Forderungen an Kunden	5.117.913,53	505.216,43
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	296.598,99	383.646,00
6. Sachanlagen	445.446,49	489.345,99
7. Sonstige Vermögensgegenstände	3.038.405,25	174.969,71
8. Rechnungsabgrenzungsposten	226.503,44	130.708,95
	17.013.286,10	5.854.529,74

PASSIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
a) täglich fällig	0,00	0,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten	7.521.308,68	948.804,77
3. Rückstellungen		
a) Steuerrückstellungen	2.167.239,51	615.689,00
b) andere Rückstellungen	248.498,23	166.325,90
	2.415.827,74	782.014,90
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	21.451,69	90.570,77
d) Jahresüberschuss	4.452.439,61	1.430.880,92

Geschäftsjahr	Vorjahr
EUR	EUR
17.013.286,10	5.854.529,74

Für Anteilhaber verwaltetes Investmentvermögen

Summe der Inventarwerte	EUR 1.223.774.045,53
Summe der Inventarwerte	USD 1.386.046.483,94

Zahl der verwalteten Investmentvermögen: 3

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Zinserträge aus		
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	1.079,85	976,62
2. Zinsaufwendungen	-701,00	-0,43
	378,85	976,19
3. Laufende Erträge aus		
a) Aktien und anderen festverzinslichen Wertpapieren	14.500,00	14.500,00
4. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	2.997.208,69	29.726,43
5. Provisionserträge	29.763.909,22	27.340.728,53
6. Provisionsaufwendungen	-16.087.931,33	-15.182.714,41
	13.675.977,89	12.158.014,12
7. Sonstige betriebliche Erträge	6.456.101,73	3.375.972,67
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) -Löhne und Gehälter	-12.548.848,97	-9.944.142,63
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-630.684,33	-759.533,56
	-13.179.533,30	-10.703.676,19
- darunter: für Altersversorgung EUR 47.326,68 (Vj.: EUR 100.386,79)		
b) andere Verwaltungsaufwendungen	-2.712.786,36	-2.081.841,30
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagenwerte und Sachanlagen	-409.205,59	-403.534,50



	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-191.469,06	-281.698,55
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	6.651.172,85	2.108.448,87
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.198.597,98	-673.476,57
15. Sonstige Steuern	-135,26	-4.091,38
	-2.198.733,24	-677.567,95
16. Jahresüberschuss	4.452.439,61	1.430.880,92

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

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 2021 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 imparitätisch 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	Ergebnis nach EAV
	%	in TEUR	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 im Jahr 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. Die Anteile sind zum fortgeschriebenen Ankaufskurs in Höhe von TEUR 1.990 (Vorjahr TEUR 1.990) bewertet.

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 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2021
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	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	1.809.056,02	142.664,59	0,00	0,00	1.951.720,61
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



	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
II. Sachanlagen					
1. Technische Anlagen und Maschinen	21.960,40	0,00	0,00	0,00	21.960,40
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.811.958,69	135.595,00	-18.478,99	0,00	1.929.074,70
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.833.919,09	135.595,00	-18.478,99	0,00	1.951.035,10
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
Gesamt	3.692.975,11	278.259,59	-18.478,99	0,00	3.952.755,71
	Kumulierte Abschreibungen				
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge		31.12.2021
	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	1.425.410,02	229.711,59	0,00		1.655.121,61
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
II. Sachanlagen					
1. Technische Anlagen und Maschinen	21.959,90	0,00	0,00		21.959,90
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.322.613,20	179.494,00	-18.478,49		1.483.628,71
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00		0,00
	1.344.573,10	179.494,00	-18.478,49		1.505.588,61
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00		0,00
Gesamt	2.769.983,12	409.205,59	-18.478,49		3.160.710,22



	Buchwerte	
	31.12.2021	01.01.2021
	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	296.599,00	383.646,00
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	445.445,99	489.345,49
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	445.446,49	489.345,99
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	50.000,00
Gesamt	792.045,49	922.991,99

Sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Geschäftsjahr Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 2.997 (Vorjahr TEUR 130) enthalten. Diese bestehen gegenüber der Jamestown Vertriebs-GmbH und der Jamestown Treuhand GmbH.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten belaufen sich auf TEUR 227 (Vorjahr TEUR 131) und bestehen im Wesentlichen aus im Folgejahr wirksamen Aufwendungen für Miete, Wartung und Sponsoring.

Aktive latente Steuern

Die handelsrechtlich passivierte Urlaubsrückstellung beträgt 186 TEUR. Hingegen wurde in der Steuerbilanz eine Urlaubsrückstellung in Höhe von 96 TEUR passiviert. Vom Wahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wurde kein Gebrauch gemacht. Es erfolgt somit kein Ausweis der aktiven latenten Steuer in der Handelsbilanz.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten solche aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 3.368 (Vorjahr TEUR 228). Davon bestehen TEUR 3.161 gegenüber der Jamestown Vertriebs-GmbH (Vorjahr TEUR 29). Außerdem enthalten sind Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer in Höhe von TEUR 384 (Vorjahr TEUR 431), Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 586 (Vorjahr TEUR 0), Lohn- und Gehalt in Höhe von TEUR 2.788 (Vorjahr TEUR 200) und Zweitmarkt in Höhe von TEUR 333 (Vorjahr TEUR 54).

Alle Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten.

Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen belaufen sich auf TEUR 2.167 (Vorjahr TEUR 616) und bestehen aus Rückstellungen für Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 1.106 (Vorjahr TEUR 327), Gewerbesteuerrückstellung für das Vorjahr in Höhe von TEUR 327 (Vorjahr TEUR 0) und Rückstellungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für das laufende Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 734 (Vorjahr TEUR 289).

Andere Rückstellungen

Die anderen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für Urlaubsansprüche in Höhe von TEUR 186 (Vorjahr TEUR 80), Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses sowie Mietnebenkosten in Höhe von TEUR 63 (Vorjahr TEUR 67).

Eigenkapital

Mit Gesellschafterbeschluss vom 15.09.2021 erfolgte eine Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 1.500. Die Ausschüttung erfolgte im Verhältnis der gehaltenen Gesellschaftsanteile und wurde am 22.09.2021 ausgeführt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat sonstige zukünftige finanzielle Verpflichtungen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von TEUR 586 (Vorjahr TEUR 593). Im Einzelnen betreffen diese Verpflichtungen Mietverpflichtungen mit TEUR 240 (Vorjahr TEUR 239), Leasingverträge mit TEUR 75 (Vorjahr TEUR 87), und Wartungs- und Beratungsverträge mit TEUR 271 (Vorjahr TEUR 267). Die Verträge enden zwischen 2021 und 2025.

Angaben zur Fremdwährung

Zum 31.12.2021 bestehen Fremdwährungsaktiva in Höhe von TEUR 6.411 (Vorjahr TEUR 796) und Fremdwährungspassiva in Höhe von TEUR 3.489 (Vorjahr TEUR 82).

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Erträge aufgrund von Gewinnabführung	2.997	30

Provisionserträge

	2021	2020
	TEUR	TEUR
JT Atlanta Managementgebühren	2.094	2.391
Erlöse Tax Admin Fees	865	831
Sonstige Umsatzerlöse JT	5	0
Kostenerstattung JT	3	3
Kostenerstattung JT EU	380	310
Beratung/Betreuung	65	49
Vergütung Fondsmanagement JT 29	1.218	1.380
Vergütung Fondsmanagement JT 30	1.301	1.587
Vergütung Fondsmanagement JT 31	1.869	1.016
Provisionserlöse JT 31	20.962	19.029
Provisionserlöse Zweitmarkt	180	99
weitere Erlöse JT 31	821	646
	29.763	27.341

Provisionsaufwendungen

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Fonds		
Jamestown 31	16.074	15.183



	2021	2020
	TEUR	TEUR
Übriges	14	
	16.088	15.183

Sonstige betriebliche Erträge

	2021	2020
	TEUR	TEUR
JT Atlanta Special Management Fees	6.289	3.339
Übriges	167	37
	6.456	3.376

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremden Erträge in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr TEUR 7) sowie Erträge aus Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 125 (Vorjahr Aufwendungen in Höhe von TEUR 243) enthalten.

Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen belaufen sich auf TEUR 15.892 (Vorjahr TEUR 12.785) und resultieren im Wesentlichen aus Aufwendungen für Personalkosten TEUR 13.180 (Vorjahr TEUR 10.704) und anderen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 2.712 (Vorjahr TEUR 2.082)

Andere Verwaltungsaufwendungen

In den anderen Verwaltungsaufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 13 (Vorjahr TEUR 26) 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 41 (Vorjahr TEUR 6).

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wurde mit TEUR 1.071 (Vorjahr TEUR 328) durch Körperschaftsteuer, Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag sowie mit TEUR 1.126 (Vorjahr TEUR 345) durch Gewerbesteuer belastet. Ein außerordentliches Ergebnis lag nicht vor.

Sonstige Angaben

Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Geschäftsführer der Jamestown US-Immobilien GmbH sind:

- Herr Dipl.-Kfm. Christoph Kahl, Köln
- Herr Dipl.-Kfm. Jochen Stockdreher, Köln (bis 15.03.2022)
- 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 2021 insgesamt TEUR 4.517 (Vorjahr TEUR 3.335). Die Bezüge der Aufsichtsräte betragen für 2021 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 6.289 (Vorjahr TEUR 3.339), 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	2
Auszubildende	1
Angestellte	46

Verwendung des Jahresüberschusses

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2021 in das Wirtschaftsjahr 2022 vorzutragen.

Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das für das Geschäftsjahr zu berechnende Honorar des Abschlussprüfers wird voraussichtlich TEUR 43 (Vorjahr TEUR 46) betragen.

Nachtragsbericht

Mit Wirkung zum 15. März 2022 hat Jochen Stockdreher seine Berufung zum Geschäftsführer der Gesellschaft niedergelegt und das Unternehmen verlassen. Die BaFin wurde vorab über diese Veränderung informiert, die entsprechende Anzeige erfolgte am 11. März 2022. Bis zur Bestellung eines Nachfolgers wird die Gesellschaft von den beiden Geschäftsführern Christoph Kahl und Fabian Spindler vertreten.

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 unverändert 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 das erzielte Wirtschaftswachstum im Jahr 2021 vorsichtig optimistisch für die Folgejahre. Es ist aufgrund des langfristig prognostizierten Bevölkerungswachstums davon auszugehen, dass sich die Immobiliennachfrage in den USA wieder dem Vorkrisenniveau annähert.

Nicht absehbar sind zum jetzigen Zeitpunkt die politischen und wirtschaftlichen Auswirkungen durch den Krieg in der Ukraine. Diese können bei einem länger anhaltenden Konflikt oder einer Ausweitung der Kriegshandlungen auf andere Länder in Europa schwere wirtschaftliche Folgen auch für die globalen Wirtschaftsbeziehungen nach sich ziehen. Jamestown geht zum jetzigen Zeitpunkt nicht davon aus, dass der Krieg in der Ukraine wesentliche Auswirkungen auf die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien der drei verwalteten Investmentvermögen haben wird.

Köln, 12. Mai 2022

Christoph Kahl, Geschäftsführer

Fabian Spindler, Geschäftsführer

Lagebericht für 2021



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 26.000 Anleger betreut. Die Gesellschaft ist Mitglied in den Verbänden BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e.V.), 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 auf zwei Jahre begrenzte Gastmitgliedschaft beim ZIA (Zentraler Immobilien-Ausschuss). Das Geschäftsjahr 2021 war einerseits geprägt durch die fortbestehende 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 in den ersten Monaten hatte Jamestown den Vertrieb von Jamestown 31 im Februar 2020 zunächst gestoppt. Der Vertrieb wurde zum Januar 2021 wieder aufgenommen. Zur Wiederaufnahme des Vertriebs erfolgten Prospektaktualisierungen zum 31.12.2020, 09.04.2021 und 30.06.2021 sowie die Aktualisierung der wesentlichen Anlegerinformationen zum 09.04.2021. Am 31.12.2021 wurde der Vertrieb des in US-Dollar denominierten Fonds beendet. Per 31.12.2021 waren 9.255 Anleger mit 610.039.750 Anteilen zu nominal je USD 1,00 an Jamestown 31 beteiligt.

Um die Aussichten des Fonds Jamestown 30 zu verbessern, haben seit dem Geschäftsjahr 2018 verschiedene Unternehmen der Jamestown-Gruppe auf die Ankaufgebühren 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 2021 beschäftigte die Gesellschaft 46 Mitarbeiter, drei Geschäftsführer sowie eine Auszubildende und eine Aushilfe.

Mit Wirkung zum 15. März 2022 hat Jochen Stockdreher seine Berufung zum Geschäftsführer der Gesellschaft niedergelegt und das Unternehmen verlassen. Die BaFin wurde vorab über diese Veränderung informiert, die entsprechende Anzeige erfolgte am 11.03.2022. Bis zur Bestellung eines Nachfolgers wird die Gesellschaft von den beiden Geschäftsführern Christoph Kahl und Fabian Spindler vertreten.

2. Ertragslage

Bis Ende 2021 konnten Provisionserträge von Jamestown 31 für ein Eigenkapitalvolumen von insgesamt rund USD 610 Mio. abgerechnet werden, hiervon entfallen USD 321 Mio. auf die Geschäftsjahre 2020 und 2019. Die Eigenkapitalvermittlungsprovision bei diesem Fonds beläuft sich auf 5% plus Ausgabeaufschlag. Aus dem Vertrieb von Jamestown 31 konnten hierdurch insgesamt Nettoprovisionserträge (nach Abzug von Vertriebsprovisionen für die Jamestown Vertriebs-GmbH) in Höhe von TEUR 5.709 (Vorjahr TEUR 4.493) erzielt werden. Die aus Dienstleistungen für Altfonds und der Verwaltung von Jamestown 29/Jamestown 30/Jamestown 31 erwirtschafteten Managementgebühren betragen TEUR 6.483 (Vorjahr TEUR 6.373).

Die sonstigen Provisionserträge in Höhe von TEUR 1.498 (Vorjahr TEUR 1.292) bestehen im Wesentlichen aus Steuerservicegebühren (TEUR 865; Vorjahr TEUR 831) und Zweitmarktgebühren (TEUR 180; Vorjahr TEUR 99).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 6.456 (Vorjahr TEUR 3.376) und bestehen im Wesentlichen aus einer Special Management Fee in Höhe von TEUR 6.289 (Vorjahr TEUR 3.339) und Erträgen aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 125 (Vorjahr Aufwendungen in Höhe von TEUR 243). Insgesamt führt dies zu einem Rohertrag im Jahr 2021 in Höhe von TEUR 16.688 gegenüber TEUR 12.204 im Vorjahr.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen werden im Jahr 2021 mit TEUR 15.892 ausgewiesen (Vorjahr TEUR 12.785). Nach Abschreibungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen weist die Gesellschaft mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von TEUR 6.651 ein höheres Ergebnis gegenüber dem Vorjahr (TEUR 2.108) aus. Nach Steuern realisierte die Gesellschaft 2021 einen Gewinn von TEUR 4.452 (Vorjahr TEUR 1.431).

3. Finanz- und Vermögenslage

Die Gesellschaft verfügt über ein Eigenkapital in Höhe von TEUR 7.076 (Vorjahr TEUR 4.124); dies entspricht einem Anteil von rund 42% an der Bilanzsumme. Die Forderungen an Kreditinstitute betragen TEUR 5.848 (34% Anteil an der Bilanzsumme; Vorjahr TEUR 2.131). Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über kurzfristig liquidierbare Anteile an einem nicht festverzinslichen Wertpapierfonds in Höhe von TEUR 1.990 (Vorjahr TEUR 1.990). Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft in Höhe von TEUR 7.521 (Vorjahr TEUR 949) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen i.H.v. TEUR 3.161 (Vorjahr 0), Verbindlichkeiten aus Lohn und Gehalt in Höhe von TEUR 2.788 (Vorjahr TEUR 200), sowie aus Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 586 (Vorjahr 0).

Darüber hinaus hat die Gesellschaft Rückstellungen in Höhe von TEUR 2.416 (Vorjahr TEUR 782) gebildet.

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 deutlichen Anstieg der Arbeitslosenquote und einem starken Rückgang des Bruttoinlandsproduktes insbesondere im zweiten Quartal 2020 hat sich die Wirtschaft der USA seitdem deutlich positiver entwickelt.

Im Jahr 2021 hat sich die Arbeitslosenquote wieder dem Vor-Corona-Niveau angenähert und lag im Dezember 2021 bei 3,9%. (Stand: Februar 2022, Quelle: BLS)



Das reale Wachstum des Bruttoinlandsprodukts hat sich im Berichtszeitraum wieder positiv entwickelt und lag im vierten Quartal 2021 bei 6,9%. (Stand: Februar 2022, Quelle: BEA)

Grundsätzlich hat ein steigendes Bruttoinlandsprodukt in der Regel auch vorteilhafte Auswirkungen auf die Mietpreisentwicklung und die Nachfrage nach und Attraktivität von US-Investitionen, wodurch der Fonds bei einem Verkauf der Immobilien profitieren kann. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie sind derzeit noch nicht absehbar. Jamestown geht aktuell davon aus, dass die Erholung der US-Wirtschaft anhält und auch zukünftig ein steigendes Bruttoinlandsprodukt aufweisen wird.

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 Corona-Pandemie und aktuell der Ausbruch des Ukraine-Krieges auf die Nachfrage nach geschlossenen US-Immobilienfonds und damit auf den Wettbewerb auswirkt, ist 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 im Geschäftsjahr 2021 durchgeführten Revisionsprüfungen des Risikomanagements bzw. der Portfolioverwaltung verliefen ohne wesentliche Feststellungen von aufsichtsrechtlicher oder anderer Relevanz. Für das Geschäftsjahr 2022 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. 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 zu diesem Zeitpunkt noch im Vertrieb befindlichen Investmentvermögens Jamestown 31 veröffentlicht und diese Informationen in größerem Umfang auch auf der Internetseite bereitgestellt. In diesem Zusammenhang wurde auch der Risikokatalog der Gesellschaft um die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken ergänzt.

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.

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.

Die wirtschaftliche und politische Lage ist immer auch mit Unsicherheiten verbunden, so dass sich hieraus auch Risiken für den Immobilienmarkt ergeben können. Insbesondere die mittel- und langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie sind unverändert ungewiss.

Jamestown ist hinsichtlich der langfristigen Aussichten für den US-Immobilienmarkt durch das erzielte Wirtschaftswachstum im Jahr 2021 vorsichtig optimistisch für die Folgejahre. Es ist aufgrund des langfristig prognostizierten Bevölkerungswachstums davon auszugehen, dass sich die Immobiliennachfrage in den USA wieder dem Vorkrisenniveau annähert.

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. Der Vertrieb von Jamestown 31 wurde über den 30.06.2021 hinaus bis zum 31.12.2021 verlängert und an diesem Termin planmäßig beendet.

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.

Unverändert zum Vorjahr haben alle Mitarbeiter aufgrund der Corona-Pandemie die Möglichkeit, aus dem Homeoffice zu arbeiten und gleichzeitig ist es möglich, 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 im vierten Quartal 2019 initiierte Projekt zur Umsetzung der Anforderungen des BaFin- Rundschreibens „Kapitalverwaltungsaufsichtliche Anforderungen an die IT“ (KAIT) wurde inhaltlich und zeitlich planmäßig im Oktober 2021 abgeschlossen.

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.

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 unverändert zum Vorjahr durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie 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 und dass seit dem vierten Quartal des Geschäftsjahres 2021 eine leichte Abschwächung der Risiken zu erkennen ist. Die implementierten Risikomanagementsysteme erscheinen aus Sicht der Geschäftsleitung als angemessen, um den eingegangenen geschäftsbezogenen Risiken zu begegnen.



Nicht absehbar sind zum jetzigen Zeitpunkt die politischen und wirtschaftlichen Auswirkungen durch den Krieg in der Ukraine. Diese können bei einem länger anhaltenden Konflikt oder einer Ausweitung der Kriegshandlungen auf andere Länder in Europa schwere wirtschaftliche Folgen auch für die globalen Wirtschaftsbeziehungen nach sich ziehen. Jamestown geht zum jetzigen Zeitpunkt nicht davon aus, dass der Krieg in der Ukraine wesentliche Auswirkungen auf die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien der verwalteten Investmentvermögen haben wird.

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 unverändert 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 das erzielte Wirtschaftswachstum im Jahr 2021 vorsichtig optimistisch für die Folgejahre. Es ist aufgrund des langfristig prognostizierten Bevölkerungswachstums davon auszugehen, dass sich die Immobiliennachfrage in den USA wieder dem Vorkrisenniveau annähert.

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.

Die Auflage eines Nachfolgeprodukts als Vermietungsfonds in US-Immobilien ist in Vorbereitung. Die Gesellschaft plant den Vertriebsstart für das dritte Quartal 2022. Die Konzeption wird weitgehend dem Fonds Jamestown 31 folgen. Ergänzend soll der Fonds als Artikel 8-Fonds gemäß Offenlegungsverordnung EU 2019/2088 konzipiert werden und dementsprechend auch ESG-Aspekte berücksichtigen.

Durch die Nettoprovisionserlöse aus dem geplanten Vertriebsstart des Nachfolgeproduktes 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 2021 weitgehend unverändert budgetiert sind, für das Ergebnis der Gesellschaft in 2022 ein Gewinn vor Steuern von € 3,6 Mio. (Prognose 2021: € 3,6 Mio.) erwartet.

Köln, den 12. Mai 2022

Christoph Kahl, Geschäftsführer

Fabian Spindler, Geschäftsführer