



JAMESTOWN US-Immobilien GmbH

Köln

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Eschborn/Frankfurt am Main, 15. Mai 2023

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist, Wirtschaftsprüfer

Kruse, Wirtschaftsprüfer

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Jamestown US-Immobilien GmbH

**Köln****AKTIVA**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Barreserve		
a) Kassenbestand	228,75	0,00
2. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	4.296.257,13	5.848.438,40
3. Forderungen an Kunden	592.794,82	5.117.913,53
4. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0,00	1.989.980,00
5. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	50.000,00
6. Immaterielle Anlagewerte		
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	289.253,49	296.598,99
7. Sachanlagen	365.657,49	445.446,49
8. Sonstige Vermögensgegenstände	408.300,47	3.038.405,25
9. Rechnungsabgrenzungsposten	218.272,11	226.503,44
	6.195.764,26	17.013.286,10

PASSIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
a) täglich fällig	0,00	0,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten	1.308.789,36	7.521.308,68
3. Rückstellungen		
a) Steuerrückstellungen	0,00	2.167.239,51
b) andere Rückstellungen	477.944,07	248.498,23
		2.415.827,74
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	0,00	21.451,69

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
d) Jahresüberschuss	1.806.772,45	4.452.439,61
	6.195.764,26	17.013.286,10
Für Anteilinhaber verwaltetes Investmentvermögen		
Summe der Inventarwerte EUR	1.249.127.581,60	(VJ 1.223.774.045,53)
Summe der Inventarwerte USD	1.332.319.478,55	(VJ 1.386.046.483,94)
Zahl der verwalteten Investmentvermögen: 4		

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Zinserträge aus		
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	32.838,63	1.079,85
2. Zinsaufwendungen	0,00	-701,00
	32.838,63	378,85
3. Laufende Erträge aus		
a) Aktien und anderen festverzinslichen Wertpapieren		14.500,00
4. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	24.008,44	2.997.208,69
5. Provisionserträge	12.664.745,17	29.763.909,22
6. Provisionsaufwendungen	-1.443.847,53	-16.087.931,33
	11.220.897,64	13.675.977,89
7. Sonstige betriebliche Erträge	1.150.116,44	6.456.101,73
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	-5.697.179,00	-12.548.848,97
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-691.817,33	-630.684,33
	-6.388.996,33	-13.179.533,30
- darunter: für Altersversorgung EUR 8.142,09 (Vj.: EUR 47.326,68)		
b) andere Verwaltungsaufwendungen	-3.356.700,57	-2.712.786,36
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagenwerte und Sachanlagen	-392.332,42	-409.205,59



	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und	-97.893,74	-191.469,06
11. bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von bestimmten Rückstellungen um Kreditgeschäft	443.410,00	0,00
12. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	2.635.348,09	6.651.172,85
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-828.575,64	-2.198.597,98
14. Sonstige Steuern	0,00	-135,26
	-828.575,64	-2.198.733,24
15. Jahresüberschuss	1.806.772,45	4.452.439,61

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

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 2022 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 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 imparitätlich 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

Mit Verschmelzungsvertrag vom 28.06.2022 wurde die Jamestown Vertriebs-GmbH mit Wirkung zum 01.01.2022 rückwirkend auf die Jamestown US-Immobilien GmbH verschmolzen. In der Bilanz der übernehmenden Jamestown US-Immobilien GmbH werden die in der Schlussbilanz der übertragenden Jamestown Vertriebs-GmbH angesetzten Werte handels- und steuerrechtlich fortgeführt (Verschmelzung zu Buchwerten). Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 18.07.2022. Durch die Verschmelzung entfallen die bilateralen Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen der KVG und der Jamestown Vertriebs-GmbH, insbesondere die Provisionsabrechnungen und die monatliche Pauschale für die Nutzung der Ressourcen der KVG.

Aktien und andere, nicht fest verzinsliche Wertpapiere

Es wurde im Jahr 2017 in eine Vermögensanlage in Höhe von TEUR 2.813 investiert. Diese bestand aus Anteilen an einem nicht festverzinslichen, börsennotierten Wertpapierfonds und war kurzfristig liquidierbar. Im Juli 2019 wurde ein Teil der gehaltenen Anteile liquidiert. Die Anteile waren zu Beginn des Geschäftsjahres zum fortgeschrieben Ankaufskurs in Höhe von TEUR 1.990 bewertet. Am 26.07.2022 wurden die Wertpapieranteile zu einem Kurswert von TEUR 2.433 liquidiert.

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 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2022 EUR
	01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche					
1 Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.951.720,61	217.340,01	74.869,70	0,00	2.094.190,92
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					



	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Technische Anlagen und Maschinen	21.960,40	0,00	0,00	0,00	21.960,40
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.929.074,70	88.014,42	133.435,59	0,00	1.883.653,53
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.951.035,10	88.014,42	133.435,59	0,00	1.905.613,93
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	0,00	25.000,00	0,00	25.000,00
Gesamt	3.952.755,71	305.354,43	233.305,29	0,00	4.024.804,85
	Kumulierte Abschreibungen				
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge		31.12.2022
	EUR	EUR	EUR		EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche					
1 Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.655.121,61	224.682,01	74.866,20		1.804.937,42
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	1.483.628,71	167.575,42	133.207,59		1.517.996,54
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00		0,00
	1.505.588,61	167.575,42	133.207,59		1.539.956,44
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00		0,00
Gesamt	3.160.710,22	392.257,43	208.073,79		3.344.893,86



	Buchwerte	
	31.12.2022	01.01.2022
	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche		
1 Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	289.253,50	296.599,00
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	365.656,99	445.445,99
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	365.657,49	445.446,49
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	50.000,00
Gesamt	679.910,99	792.045,49

Sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Geschäftsjahr Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr TEUR 2.997) enthalten. Diese bestehen gegenüber der Jamestown Treuhand GmbH.

Steuerforderungen

Die Steuerforderungen belaufen sich insgesamt auf TEUR 219 und bestehen aus Forderungen für Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 104, und Forderungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für das laufende Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 115. Die Steuervorauszahlungen im Jahr 2022 waren höher als die tatsächliche Ertragsteuerschuld.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten belaufen sich auf TEUR 218 (Vorjahr TEUR 227) und bestehen im Wesentlichen aus im Folgejahr wirksamen Aufwendungen für Miete, Wartung und Sponsoring.

Aktive latente Steuern

Die handelsrechtlich passivierte Urlaubsrückstellung beträgt TEUR 198 (Vorjahr TEUR 186). Hingegen wurde in der Steuerbilanz eine Urlaubsrückstellung in Höhe von TEUR 126 (Vorjahr TEUR 96) 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 233 (Vorjahr TEUR 3.368) sowie Verbindlichkeiten aus Vermittlungsprovisionen in Höhe von TEUR 422. Außerdem enthalten sind Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer in Höhe von TEUR 274 (Vorjahr TEUR 384), Lohn- und Gehalt in Höhe von TEUR 25 (Vorjahr TEUR 2.788) und Zweitmarkt in Höhe von TEUR 133 (Vorjahr TEUR 333).

Alle Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten.

Umsatzsteuerverbindlichkeit

Die Umsatzsteuerverbindlichkeit beträgt TEUR 202. Diese passivierte Verbindlichkeit liegt in vorsteuerschädlichen steuerfreien Ausgangssummen begründet.

Andere Rückstellungen

Die anderen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für Urlaubsansprüche in Höhe von TEUR 198 (Vorjahr TEUR 186), Rückstellungen für die Erstattung von Managementgebühren in Höhe von TEUR 202 (Vorjahr TEUR 0), Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses sowie Mietnebenkosten in Höhe von TEUR 66 (Vorjahr TEUR 63).

Eigenkapital

Mit Gesellschafterbeschluss vom 08.07.2022 erfolgte eine Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 4.474. Die Ausschüttung erfolgte im Verhältnis der gehaltenen Gesellschaftsanteile und wurde am 13.07.2022 ausgeführt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat sonstige zukünftige finanzielle Verpflichtungen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von TEUR 612 (Vorjahr TEUR 586). Im Einzelnen betreffen diese Verpflichtungen Mietverpflichtungen mit TEUR 241 (Vorjahr TEUR 240), Leasingverträge mit TEUR 49 (Vorjahr TEUR 75), und Wartungs- und Beratungsverträge mit TEUR 321 (Vorjahr TEUR 271). Die Verträge enden zwischen 2023 und 2025.

Angaben zur Fremdwährung

Zum 31.12.2022 bestehen Fremdwährungsaktiva in Höhe von TEUR 2.257 (Vorjahr TEUR 6.411) und Fremdwährungspassiva in Höhe von TEUR 339 (Vorjahr TEUR 3.489).

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Erträge aufgrund von Gewinnabführung	24	2.997

Provisionserträge

	2022	2021
	TEUR	TEUR
JT Atlanta Managementgebühren	2.193	2.094
Erlöse Tax Admin Fees	875	865
Sonstige Umsatzerlöse JT	3	5
Kostenerstattung JT	-	3
Kostenerstattung JT EU	142	380
Beratung/Betreuung	60	65
Vergütung Fondsmanagement JT 29	1.641	1.218
Vergütung Fondsmanagement JT 30	1.350	1.301
Vergütung Fondsmanagement JT 31	2.853	1.869
Vergütung Fondsmanagement JT 32	7	-
Provisionserlöse JT 31	2.408	20.962
Provisionserlöse JT 32	826	
Provisionserlöse Zweitmarkt	165	180
weitere Erlöse JT 31	114	821



	2022	2021
	TEUR	TEUR
weitere Erlöse JT 32	27	-
	12.665	29.763

Provisionsaufwendungen

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Fonds		
Jamestown 31	1.022	16.074
Jamestown 32	422	0
Übriges	1	14
	1.444	16.088

Sonstige betriebliche Erträge

	2022	2021
	TEUR	TEUR
JT Atlanta Special Management Fees	354	6.289
Übriges	796	167
	1.150	6.456

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind neben den Special Management Fees insbesondere Erträge aus Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 404 (Vorjahr TEUR 125) sowie Erträge aus dem Vertrieb im Bereich institutioneller Anleger in Höhe von TEUR 338 enthalten.

Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen belaufen sich auf TEUR 9.746 (Vorjahr TEUR 15.892) und resultieren im Wesentlichen aus Aufwendungen für Personalkosten TEUR 6.389 (Vorjahr TEUR 13.180) und anderen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 3.357 (Vorjahr TEUR 2.712)

Andere Verwaltungsaufwendungen

In den anderen Verwaltungsaufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr TEUR 13) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen im Wesentlichen aus grenzüberschreitenden Leistungen EU in Höhe von TEUR 97 (Vorjahr TEUR 148) sowie aus Spenden für wissenschaftliche und kulturelle sowie kirchliche und religiöse Zwecke in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr TEUR 41).

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wurde mit TEUR 391 (Vorjahr TEUR 1.071) durch Körperschaftssteuer, Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag sowie mit TEUR 428 (Vorjahr TEUR 1.126) 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 (bis 31.12.2022)
- Herr Dipl.-Kfm. Jochen Stockdreher, Köln (bis 15.03.2022)
- Herr Fabian Spindler, Köln
- Herr Dipl.-Ök. Christian Bongartz, Köln (ab 01.10.2022)

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 2022 insgesamt TEUR 2.248 (Vorjahr TEUR 4.517). Die Bezüge der Aufsichtsräte betragen für 2022 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 354 (Vorjahr TEUR 6.289) und TEUR 24 (Vorjahr TEUR 0), welche die Gesellschaft als Erfolgsbeteiligung von der Jamestown, L.P. und der Jamestown Europe GmbH, jeweils nahe stehende 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	4
Aushilfen	2
Auszubildende	2
Angestellte	45

Verwendung des Jahresüberschusses

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2022 in das Wirtschaftsjahr 2023 vorzutragen.

Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das für das Geschäftsjahr zu berechnende Honorar des Abschlussprüfers wird voraussichtlich TEUR 45 (Vorjahr TEUR 43) betragen.

Nachtragsbericht



Die wirtschaftliche und politische Lage ist immer auch mit Unsicherheiten verbunden, so dass sich hieraus ebenfalls Risiken für den Immobilienmarkt ergeben können. Mittel- und langfristige Implikationen des Ukraine-Krieges sowie des drastischen Anstiegs sowohl der Inflation als auch der Hypothekenzinsen in den USA sind schwer vorhersehbar. Die Gesellschaft muss weiterhin damit rechnen, dass die aktuell sinkenden Verkehrswerte der Immobilien negative Auswirkungen auf die Nettoinventarwerte der Investmentvermögen haben und dadurch die prognostizierten Gebühreneinnahmen nicht in voller Höhe realisiert werden können.

Köln, 15.Mai 2023

Fabian Spindler, Geschäftsführer

Christian Bongartz, Geschäftsführer

Lagebericht für 2022

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Im März 2014 erteilte die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („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 vier Publikums-AIF Jamestown 29, Jamestown 30, Jamestown 31 und Jamestown 32 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.

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 Gastmitgliedschaft beim ZIA (Zentraler Immobilien-Ausschuss).

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.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein neuer Publikums-AIF aufgelegt, die Jamestown 32 LP. & Co. geschlossene Investment KG. Nach der Genehmigung der Anlagebedingungen und der Verwahrstelle am 23. Februar 2022 sowie der Genehmigung der Änderungen der Anlagebedingungen am 26. Juli 2022 erfolgte die Vertriebsfreigabe gemäß § 316 Abs. 3 S. 1 KAGB durch die BaFin am 17. Oktober 2022. Der Vertrieb wurde am 8. November 2022 gestartet. Der Fonds ist in US-Dollar denominated. Per 31. Dezember 2022 waren 336 Anleger mit 18.393.000 Anteilen zu nominal je USD 1,00 an Jamestown 32 beteiligt. Dies entspricht einem Eigenkapitalbetrag von EUR 17.500.059,50. Der Fonds berücksichtigt Nachhaltigkeitsaspekte und erfüllt die Anforderungen gem. Artikel 8 Offenlegungsverordnung EU 2019/2088.

Mit Wirkung zum 15. März 2022 hat Herr Jochen Stockdreher seine Berufung zum Geschäftsführer der Jamestown US-Immobilien GmbH niedergelegt und das Unternehmen verlassen. Die interne fachliche Vertretung erfolgte seitdem, bis zu seiner Benennung als Geschäftsführer, durch Herrn Christian Bongartz, dem Leiter Risikomanagement. Mit dem Gesellschafterbeschluss vom 27. September 2022 wurde Herr Christian Bongartz mit Wirkung zum 1. Oktober 2022 zum neuen Geschäftsführer für die Bereiche Risikomanagement, Buchhaltung und US-Steuer berufen.

Mit Vertrag vom 28. Juni 2022 wurde die Jamestown Vertriebs-GmbH planmäßig rückwirkend zum 1. Januar 2022 mit der Jamestown US-Immobilien GmbH verschmolzen. Die Eintragung der Verschmelzung im Handelsregister ist am 18. Juli 2022 erfolgt. Der Vertrieb der eigenen Investmentanteile erfolgt seitdem gem. § 1 Abs. 19 Nr. 24 KAGB direkt durch die KVG. Zum Konsolidierungskreis der Gesellschaft zählt seit der Verschmelzung nur noch die 100%ige Tochtergesellschaft Jamestown Treuhand GmbH (Treuhandkommanditistin).

Mit Wirkung zum 14. Dezember 2022 hat die Simon Property Group (New York Stock Exchange: SPG), ein öffentlich gelisteter Real Estate Investment Trust, 50% der Anteile an der Jamestown Gruppe von den Gründungsgesellschaftern Christoph und Ute Kahl übernommen. Beide Gründungsgesellschafter bleiben mit insgesamt 25% an der Jamestown Gruppe beteiligt. Die verbleibenden 25% werden weiterhin von Michael Phillips und Matt Bronfman gehalten. Mit der Simon Property Group erhält Jamestown einen institutionellen Partner mit unternehmerischem Werdegang.

Im Rahmen des Eigentumsübergangs von 50% der Anteile der Jamestown Gruppe an die Simon Property Group hat sich Herr Christoph Kahl aus der Geschäftsführung der Jamestown US- Immobilien GmbH zum 31. Dezember 2022 zurückgezogen und wird der Jamestown Gruppe als Board Mitglied der Jamestown, LP. verbunden bleiben.

Ende 2022 beschäftigte die Gesellschaft 47 Mitarbeiter, drei Geschäftsführer sowie zwei Auszubildende und drei Aushilfen.

2. Ertragslage



Bis Ende 2022 konnten Provisionserträge von Jamestown 32 für ein Eigenkapitalvolumen von insgesamt rund USD 8,5 Mio. abgerechnet werden. Die Eigenkapitalvermittlungsprovision bei diesem Fonds beläuft sich auf 5% plus Ausgabeaufschlag. Aus dem Vertrieb von Jamestown 32 konnten hierdurch insgesamt Nettoprovisionserträge in Höhe von TEUR 404 (Vorjahr TEUR 0) erzielt werden. Außerdem konnte aus bereits im Jahr 2021 platziertem Eigenkapital Jamestown 31 Nettoprovisionserlöse in Höhe von TEUR 1.386 (Vorjahr TEUR 5.709) generiert werden. Die aus Dienstleistungen für Altfonds und der Verwaltung von Jamestown 29/Jamestown 30/Jamestown 31/Jamestown 32 erwirtschafteten Managementgebühren betragen TEUR 8.044 (Vorjahr TEUR 6.483).

Die sonstigen Provisionserträge in Höhe von TEUR 1.040 (Vorjahr TEUR 1.498) bestehen im Wesentlichen aus Steuerservicegebühren (TEUR 875; Vorjahr TEUR 865) und Zweitmarktgebühren (TEUR 165; Vorjahr TEUR 180).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 1.150 (Vorjahr TEUR 6.456) und bestehen im Wesentlichen aus einer Special Management Fee in Höhe von TEUR 354 (Vorjahr TEUR 6.289) und Erträgen aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 404 (Vorjahr TEUR 125). Insgesamt führt dies zu einem Rohertrag im Jahr 2022 in Höhe von TEUR 11.721 gegenüber TEUR 16.688 im Vorjahr.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen werden im Jahr 2022 mit TEUR 9.746 ausgewiesen (Vorjahr TEUR 15.892). Nach Abschreibungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen weist die Gesellschaft mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von TEUR 2.635 ein niedrigeres Ergebnis gegenüber dem Vorjahr (TEUR 6.651) aus. Nach Steuern realisierte die Gesellschaft 2022 einen Gewinn von TEUR 1.807 (Vorjahr TEUR 4.452).

3. Finanz- und Vermögenslage

Die Gesellschaft verfügt über ein Eigenkapital in Höhe von TEUR 4.409 (Vorjahr TEUR 7.076); dies entspricht einem Anteil von rund 71% an der Bilanzsumme. Die Forderungen an Kreditinstitute betragen TEUR 4.296 (69% Anteil an der Bilanzsumme; Vorjahr TEUR 5.848). Die im Jahr 2017 erworbenen Anteile an einem nicht festverzinslichen Wertpapierfonds mit einem fortgeführten Anschaffungskurs von TEUR 1.990 wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem Kurswert von TEUR 2.433 veräußert.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft in Höhe von TEUR 1.309 (Vorjahr TEUR 7.521) enthalten solche aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 233 (Vorjahr TEUR 3.368) sowie Verbindlichkeiten aus Vermittlungsprovisionen in Höhe von TEUR 422. (Vorjahr TEUR 0, da im Vorjahr die Jamestown Vertriebs-GmbH mit der Abrechnung der Vermittlungsprovisionen beauftragt war). Seit der Verschmelzung der Jamestown Vertriebs-GmbH wird der Vertrieb der eigenen Investmentanteile im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung gem. § 1 Abs. 19 Nr. 24 KAGB ausschließlich von der KVG durchgeführt. Dadurch entfällt die anteilige Weiterleitung der Provisionserlöse an die Jamestown Vertriebs-GmbH.

Außerdem enthalten sind Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer in Höhe von TEUR 274 (Vorjahr TEUR 384), Lohn- und Gehalt in Höhe von TEUR 25 (Vorjahr TEUR 2.788) und Zweitmarkt in Höhe von TEUR 133 (Vorjahr TEUR 333).

Darüber hinaus besteht eine Umsatzsteuerverbindlichkeit in Höhe von TEUR 202 (Vorjahr TEUR 0).

Diese passivierte Verbindlichkeit liegt in vorsteuerschädlichen steuerfreien Ausgangsumsätzen begründet.

Die Steuerforderungen belaufen sich insgesamt auf TEUR 219 (Vorjahr 0) und bestehen aus Forderungen für Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 104 (Vorjahr 0), Forderungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für das laufende Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 115 (Vorjahr 0). Im Vorjahr wurden Steuerrückstellungen für Gewerbe- und Körperschaftsteuer in Höhe von insgesamt TEUR 2.167 gebildet. Die Steuervorauszahlungen im Jahr 2022 waren höher als die tatsächliche Ertragssteuerschuld.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft Rückstellungen in Höhe von TEUR 478 (Vorjahr TEUR 2.416) 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.

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 Auswirkungen der gestiegenen Inflation sind auch in den wirtschaftlichen Kennzahlen der USA zu beobachten. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2022 bei 3,5%. (Stand: Januar 2023, Quelle: BLS) Das reale Wachstum des Bruttoinlandsprodukts lag im vierten Quartal 2022 bei 2,7%. (Stand: 23. Februar 2023, Quelle: BEA)

Das gestiegene Zinsniveau wirkt sich negativ auf die Bewertung von Immobilien aus. Verkäufer müssen ein niedrigeres Preisniveau akzeptieren, weil die neuen Eigentümer völlig neu kalkulieren. Die Bewertungen müssen erheblich reduziert werden, auch wenn nicht verkauft wird. Im aktuellen Marktumfeld sind Käufer im Vorteil, für die sich voraussichtlich ab Mitte 2023 Einstiegschancen bieten.

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 Folgen der Corona-Pandemie und 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 2022 durchgeführten Revisionsprüfungen des Risikomanagements bzw. der Portfolioverwaltung verliefen ohne wesentliche Feststellungen von aufsichtsrechtlicher oder anderer Relevanz. Für das Geschäftsjahr 2023 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 ist 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 wurden Risikostrategie, Risiko-Handbuch und -katalog 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, Jamestown 31 und Jamestown 32 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.

Platzierungs- und Vertriebsrisiken

Mit dem Vertrieb für den Fonds Jamestown 32 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.

Verwaltungsrisiken

Die Gesellschaft geht mit den für Jamestown 29, Jamestown 30, Jamestown 31 und zukünftig Jamestown 32 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.

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 u.a. ein Notfallhandbuch, eine Leitlinie zum Notfallmanagement, eine Informationssicherheitsleitlinie und eine Datenschutzrichtlinie umgesetzt worden sind. Dazu gehören auch Schulungsmaßnahmen. Eine Weiterentwicklung der oben genannten Richtlinien wird anlassbezogen durchgeführt.



Ertrags- und Liquiditätsrisiken

Die Gesellschaft bezieht einen Großteil ihrer Erträge aus der Verwaltung der Publikums-AIF. 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

Die im Jahr 2017 erworbenen Anteile an einem nicht festverzinslichen Wertpapierfonds wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig veräußert. Daher geht die Gesellschaft zum Berichtsstichtag keine 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 der KVG als auch der AIF war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch den drastischen Anstieg sowohl der Inflation als auch der Hypothekenzinsen in den USA und den damit verbundenen niedrigeren Wertansätzen der Fondsobjekte geprägt. Der Zinsanstieg führt bei den Fondsobjekten zu höheren Fremdmittelzinsen für die Hypothekendarlehen bzw. die in den nächsten Jahren anstehenden Anschlussfinanzierungen. 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.

Unverändert schwer abschätzbar sind die langfristigen politischen und wirtschaftlichen Auswirkungen des Ausbruchs des Ukraine-Krieges. 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.

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 des Ukraine-Kriegs 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 vorsichtig optimistisch für die Folgejahre. Es ist aufgrund des langfristig prognostizierten Bevölkerungswachstums davon auszugehen, dass sich die Immobiliennachfrage in den USA auch durch ein niedrigeres Preisniveau und anhaltend starke Arbeitsmarktzahlen erholt. Das niedrigere Preisniveau sollte zu Ankaufgelegenheiten führen.

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 hohe Inflation und die Corona- Pandemie haben 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.

Durch die Nettoprovisionserlöse aus dem Vertrieb von Jamestown 32 sowie durch die aus Dienstleistungen für Altfonds und die Verwaltung von Jamestown 29, Jamestown 30, Jamestown 31 und Jamestown 32 erwirtschafteten Managementgebühren wird, bei fixen Kosten, die gegenüber 2022 weitgehend unverändert budgetiert sind, für das Ergebnis der Gesellschaft im Jahr 2023 ein Gewinn vor Steuern von EUR 3,1 Mio. (Prognose 2022: EUR 3,6 Mio.) erwartet.

Köln, den 15. Mai 2023

Fabian Spindler, Geschäftsführer

Christian Bongartz, Geschäftsführer