Marketing-Anzeige

Jamestown 32

L.P. & Co. geschlossene Investment KG (gemäß KAGB)

Investitionen in vermietete Immobilien in den USA

Produktpräsentation Stand: 04.11.2022

Herausgeber: Jamestown US-Immobilien GmbH, Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Objekt: Ponce City Market, Jamestown US-Firmensitz (kein Investitionsobjekt)

1. Jamestown Gruppe
1. Daten und Fakten
2. Spezialisierung auf US-Immobilienfonds mit Management vor Ort
3. Strategieaspekte
4. Beispiele für Wertschöpfung
5. Jamestown Leistungsbilanz

2. Anlagestrategie Jamestown 32[1]
1. US-Immobilienmarkt
2. Investitionsstandorte
3. Nutzungsarten, Investitionsprofil und Gutachten
4. Beispiel für Diversifikation

3. Beteiligungsangebot Jamestown 32[1]
1. Hauptmerkmale
2. Wesentliche Merkmale der Besteuerung
3. Kosten, Gebühren und erfolgsabhängige Vergütung
4. Auszug aus den Risiken

4. Weitere Beteiligungs- und Abwicklungshinweise

[1] Jamestown 32 L.P. & Co. geschlossene Investment KG

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Prospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen (ab 01.01.2023 das Basisinformationsblatt), bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Jamestown

1. Jamestown Gruppe

1. Daten und Fakten
2. Spezialisierung auf US-Immobilienfonds mit Management vor Ort
3. Strategieaspekte
4. Beispiele für Wertschöpfung
5. Jamestown Leistungsbilanz

Seit 1983 im
US-Immobilienmarkt

Über **80.000**
Privatanleger
haben bereits mit
uns investiert

© Jamestown

13,1 Milliarden
US-Dollar
Assets under
Management
30.06.2022

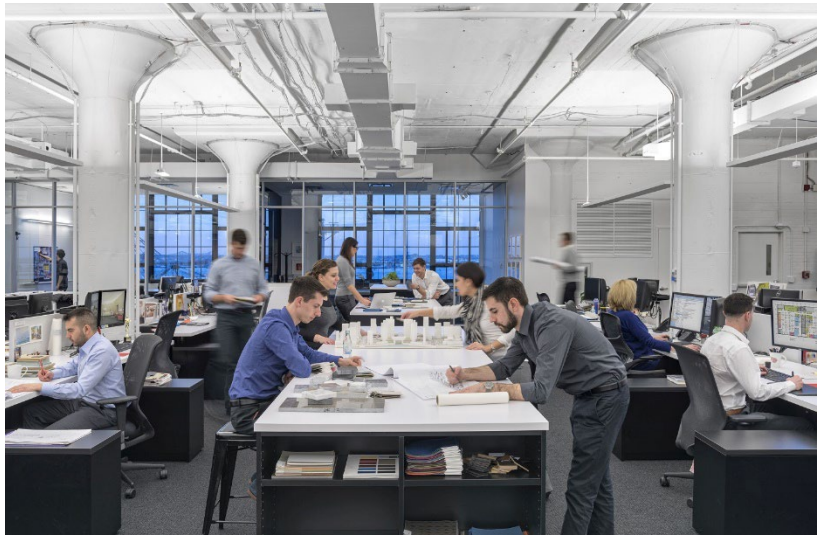
Gute
Leistungsbilanz

Aktive
Wertschöpfung mit
eigener Organisation
vor Ort

Starker Fokus auf
Kultur, Design und
Qualität

1.1 Daten und Fakten

- Jamestown ist seit Jahren Marktführer[1] für US-Immobilienfonds für Privatanleger in Deutschland
- Seit Gründung (1983) ist das Unternehmen auf Immobilieninvestitionen in den USA spezialisiert
- Aktive Wertschöpfung in den Immobilien erfolgt mit eigenem Management vor Ort
- Rund 200 Mitarbeiter in den USA und rund 50 in Köln
- Bislang rund 100 Immobilien in 16 Bundesstaaten in den USA angekauft, verwaltet und einen Großteil für die Anleger wieder verkauft
- 28 von 32 US-Vermietungsfonds bereits erfolgreich aufgelöst
- Aktuell verwaltetes Immobilienportfolio von über US-$ 13,1 Mrd.[2]; davon über US-$ 3,5 Mrd.[2] für Privatanleger in Deutschland
- Rund 80.000 Privatanleger haben bisher Jamestown Fonds gezeichnet



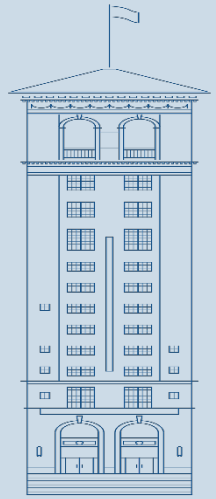
[1] Quelle: Jamestown Leistungsbilanz zum 01.01.2022 mit Ergänzungen zum Redaktionsschluss am 31.07.2022
[2] Detaillierte Informationen zu Fonds und Ergebnissen stellen wir unter www.jamestown.de zur Verfügung
[3] Verkehrswerte zum 30.06.2022

Warnhinweis: Vergangene Wertentwicklungen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Entwicklung des Jamestown 32. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es zu Fehleinschätzungen des Managements kommen kann und falsche Immobilienbewertungen vorgenommen werden können (Managementrisiko).

1.2 Spezialisierung auf US-Immobilienfonds mit Management vor Ort

- Jamestown deckt mit **eigenen Expertenteams** alle Leistungsphasen einer Immobilien-investition ab; diese **starke Präsenz vor Ort** ist die Basis für eine detaillierte Markt-kenntnis und ein **umfassendes Netzwerk** von Kontakten zu anderen Marktteilnehmern
- **Wesentliche Entscheidungen** zu Ankauf, Bewirtschaftung, Finanzierung, Vermietung und Verkauf werden von den Jamestown Teams vorbereitet und **von der KVG[1] beschlossen**
- Ziel bei jedem Objekterwerb ist, zwischen An- und Verkauf den Gesamtertrag der Immobilie durch **Steigerung der Nettomieteinnahmen** und Verbesserung der **Gebäudewerte zu maximieren**, unabhängig von Veränderungen auf dem Kapitalmarkt
- **Erst nach Erreichung der prospektierten Ziele** für die Anleger partizipiert Jamestown an weiteren Gewinnen. Diese **erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung** gibt Jamestown allen Anreiz, sich für ein optimales Ergebnis einzusetzen; eine faire Partnerschaft

Auswahl an Jamestown Expertenteams[2]:



1. Ankauf
2. Kapitalmarkt
3. Asset Management
4. Kreativteam und Einzelhandelsvermietung
5. Gebäudeverwaltung
6. Bau- und Projektmanagement
7. Innovationen und Digitalisierung
8. Nachhaltigkeit
9. Fondsmanagement
10. Risikomanagement
11. Anlegerkommunikation
12. Anlegerbetreuung und US-Steuerservice

[1] Kapitalverwaltungsgesellschaft, Jamestown US-Immobilien GmbH, Köln
[2] Siehe Verkaufsprospekt, Kapitel Jamestown Gruppe und Leistungsbilanz

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es zu Fehleinschätzungen des Managements kommen kann und falsche Immobilienbewertungen vorgenommen werden können (Managementrisiko).

1.3 Strategieaspekt: Was uns leitet

Gebäude neu denken

Bestehende Gebäude neu zu erfinden, das ist unsere Leidenschaft. Unser Ziel dabei ist stets, Vergangenheit und Zukunft zu vereinen: Wir schaffen Standorte von morgen, die durch ihren individuellen Charakter herausragen

Standorte prägen

Wir schaffen Orte, die Menschen zusammenbringen und inspirieren. Das erreichen wir durch eine innovative Mischnutzung, die neben Büro, Einzelhandel und Gastronomie auch Raum für Kunst, Kultur und andere Freizeitaktivitäten bietet

Langfristig den Unterschied machen

Damit eine Immobilie in der Nachbarschaft verankert werden kann, sind nicht nur große Summen für den (Um-)Bau erforderlich. Anschließend muss die Immobilie belebt werden. Dabei kümmern wir uns um alles, von der Auswahl der Mieter bis hin zur Veranstaltung von Events

Hinweis: Die beschriebenen Rahmendaten können sich ändern und sind keine Garantie für eine positive Wertentwicklung. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es zu Fehleinschätzungen des Managements kommen kann und falsche Immobilienbewertungen vorgenommen werden können (Managementrisiko).

1.3 Strategieaspekt: Wie uns Wertschöpfung gelingt

Jamestown hat bereits über 40 Milliarden US-Dollar an Transaktionen durchgeführt. Häufig ist ein entscheidender Faktor bei der Wertschöpfung unsere Investitionsstrategie mit Fokus auf Kultur, Design, Qualität und Community.

Attraktive Orte

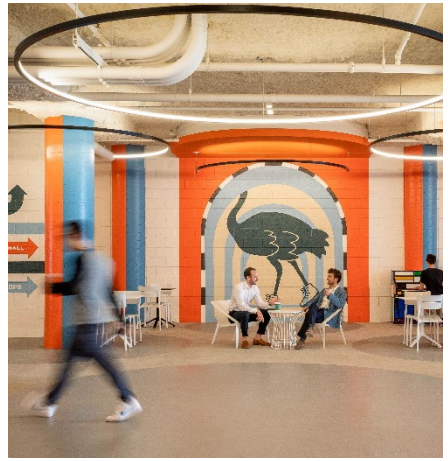
Unsere Immobilien leben durch den spannenden Mix aus Events und Freizeit-möglichkeiten für Mieter und Besucher

Community

Unsere Immobilien bringen Mieter aus unterschiedlichen Branchen zusammen und schaffen dadurch Innovation und Austausch

Food & Beverage

Unsere lokal verankerten Food Hall Konzepte locken jedes Jahr Millionen von Besuchern an



Kunst & Design

Durch unseren starken Fokus auf Kunst, Kultur und Design haben unsere Immobilien eine individuelle Identität und einen hohen Wiedererkennungswert

Hinweis: Die beschriebenen Rahmendaten können sich ändern und sind keine Garantie für eine positive Wertentwicklung. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es zu Fehleinschätzungen des Managements kommen kann und falsche Immobilienbewertungen vorgenommen werden können (Managementrisiko).

1.3 Strategieaspekt: Jamestown Gleichung

Die Fähigkeit von Jamestown innovative und nachhaltige Umgebungen zu schaffen und hat zu einer erheblichen Dynamik in unserem gesamten Portfolio geführt, da Mieter und Besucher sich zu attraktiven Orten hingezogen fühlen.

Placemaking

Placemaking und Gemeinschaft stehen im Mittelpunkt aller Jamestown Immobilien. Wir schaffen attraktive Orte, die inspirieren und Interaktion fördern

Nachhaltigkeit[1]

Nachhaltigkeit und Sozialverantwortung sind Teil unserer Unternehmenskultur. Wir verbessern sowohl die Effizienz unserer Gebäude als auch das Wohlbefinden der Nachbarschaft

Innovation und Technologie

Durch strategische Investitionen in neue Technologien und ein dynamisches internes Innovationsprogramm schaffen wir messbare Mehrwerte in unseren Immobilien

[1] Weitere Informationen zum Thema Nachhaltigkeit können Sie über unsere Homepage unter www.jamestown.de/nachhaltigkeit/ aufrufen. Hier finden Sie auch den jeweils aktuellen Jamestown Nachhaltigkeitsreport.

Hinweis: Die beschriebenen Rahmendaten können sich ändern und sind keine Garantie für eine positive Wertentwicklung. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es zu Fehleinschätzungen des Managements kommen kann und falsche Immobilienbewertungen vorgenommen werden können (Managementrisiko).

1.4 Beispiel für Wertschöpfung: Innovation and Design Building, Vorgängerfonds Jamestown 31[1]

Immobilie

- Historisches Militärlager im Seaport District von Boston
- 400 Meter langes Gebäude mit über 120.000 m² Mietfläche auf acht Stockwerken
- Leerstand bei Ankauf über 60%
- Einzigartiger Industriecharakter mit flexibelen Flächen, hohen Decken und großen Fenstern
- Seaport District entwickelte sich zu einem Innovations-Hub und naturwissenschaftlichen Zentrum

Wertschöpfung

- Über 2.200 US-Dollar pro m² in wertsteigernde Maßnahmen zwischen 2013 und 2020 investiert
- Schaffung eines breitgefächerten Gastronomieangebotes, Anbindung an Nahverkehr
- Über 200 Mieter aus Branchen wie Design, Forschung und Ingenieurwesen

2. Entwicklungsphase

- 32% der Flächen werden bis 2023 in Biotech-Laborflächen umgewandelt

[1] Das Objekt befand sich von 2013 bis 2020 im Besitz eines Jamestown verbundenen Unternehmens, bei Verkauf in 2020 im öffentlichen Bieterverfahren sicherte sich Jamestown 31 einen Anteil von 25% des Gesamtobjektes, um an der zweiten Entwicklungsphase zu partizipieren.

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das oben dargestellte Beispiel aus einem Vorgängerfonds keinerlei Gewähr im Hinblick auf den zukünftigen Erfolg von Jamestown 32 bietet, der als Blindpool konzipiert ist.

1.4 Beispiel für Wertschöpfung: Ponce City Market, Vorgängerfonds Jamestown Co-Invest 5

Immobilie

- Ehemaliges Logistikzentrum aus 1926 mit über 100.000m² Mietfläche
- Größtes Backsteingebäude im Südosten der USA
- Ehemaliges Wahrzeichen von Atlanta mit hoher historischer Bedeutung für die Stadt und Einwohner

Erste Wertschöpfung

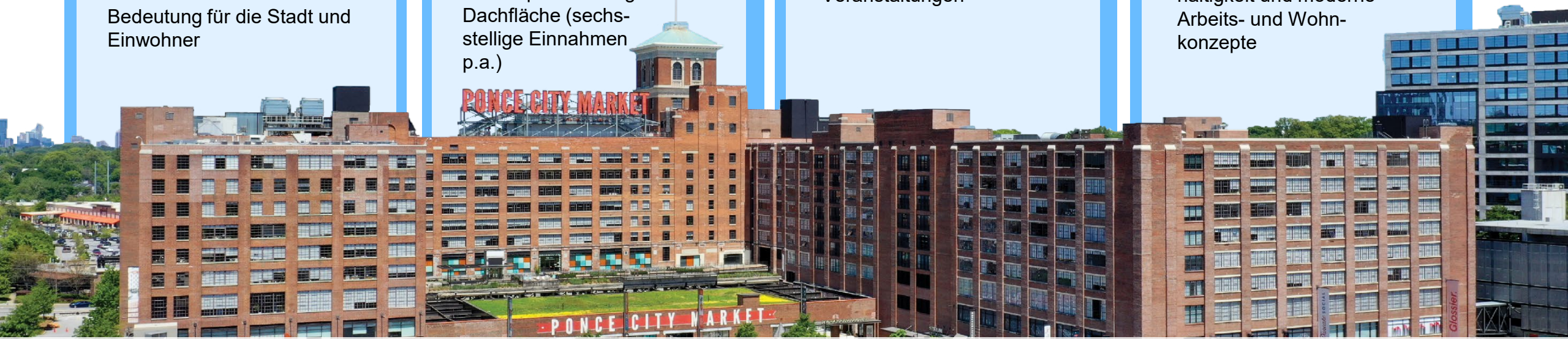
- Kernsanierung und Umwandlung in Mischnutzobjekt (Wohnen, Büro Einzelhandel)
- Food Hall mit rund 30 Gastronomiekonzepten (15.000 Besucher am Tag)
- Freizeitpark auf ungenutzter Dachfläche (sechsstellige Einnahmen p.a.)

Marketing

- Nr.1 Touristen Attraktion in Atlanta
- Eigene App für Besucher und Mieter
- Zahlreiche Events, Wochenmärkte und sonstige Veranstaltungen

2. Entwicklungsphase

- Schaffung neuer Büro-, Einzelhandelsflächen, über 10.000m²
- Bau von über 560 Mietwohnungen in der besten Lage
- Starker Fokus auf Nachhaltigkeit und moderne Arbeits- und Wohnkonzepte



Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das oben dargestellte Beispiel aus einem Vorgängerfonds keinerlei Gewähr im Hinblick auf den zukünftigen Erfolg von Jamestown 32 bietet, der als Blindpool konzipiert ist.

1.5 Jamestown Leistungsbilanz[1]

Ergebnisse aufgelöster US-Vermietungsfonds vor US-Steuern (Einzeldarstellung ab Jamestown 18)

Jamestown Fonds	Grün-dungsjahr	Ausschüttung p.a. (Bandbreite)	Verkaufs-erlös	Gesamter-gebnis p.a.	Ø Haltedauer in Jahren
18	1997	8-18%[2]	232,67%	22,23%	10,21
19	1998	7,5-8%	195,84%	21,70%	6,45
20	1998	7,5-8%	119,92%	9,75%	7,00
21	1999	7,0-8%	279,78%	34,58%	6,40
22	2001	8%	107,77%	8,59%	4,67
23[3]	2002	7,75%	142,70%	18,03%	3,67
24[3]	2003	7,25-10%[2]	210,50%	28,55%	5,17
25[3]	2004	7,25-8,75%	167,30%	18,12%	6,40
26[3]	2005	6,5%	130,81%	23,60%	1,51
27	2011	6%	132,16%	10,07%	6,68
28	2013	5,25%	120,85%	10,21%	3,19

Die Jamestown US-Vermietungsfonds 1 bis 28 wurden zwischen 1984 und 2013 emittiert.

Ausgewiesen sind in der Tabelle die Bandbreite der Ausschüttungen p.a., der Verkaufserlös und das durchschnittliche Gesamtergebnis pro Jahr in Prozent des investierten Eigenkapitals ohne Ausgabeaufschlag. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag und die Anlagedauer. Alle Angaben vor Steuern.

[1] Die Fonds Jamestown 18 bis 26 und 28 hatten Gesamtinvestitionen zwischen US-$ 290 Mio. und US-$ 1 Mrd. Die Fonds Jamestown 1 bis 17 sind hier aufgrund der kleineren Gesamtinvestitionssummen (kleiner US-$ 100 Mio.) nicht einzeln aufgeführt. Ausführliche Informationen und detaillierte Einzeldarstellungen in der vom Wirtschaftsprüfer geprüften Leistungsbilanz zum 01.01.2022, mit Ergänzungen bis zum Redaktionsschluss am 31.07.2022. Abrufbar unter www.jamestown.de

[2] Ausschüttungen p.a. JT18: 1997–2005 8%, 2006 10%, 2007 12%, 2008 14%, 2009–2011 18%; JT24: 2003–2006 7,25%, 2007 9%, 2008–2011 10% (erstes und letztes Jahr jeweils zeitanteilig)

[3] Für kompakt-Anteile dieser Fonds prospektgemäß 0,75% Abzug bei den Ausschüttungen p.a. und beim Gesamtergebnis p.a.

Warnhinweis: Vergangene Wertwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für eine künftige Wertentwicklung. Währung aller Jamestown Fonds ist der US-Dollar, so dass die Ergebnisse im Falle eines Umtausches in Euro Währungsschwankungen unterlegen haben.

1.5 Jamestown Leistungsbilanz[1] der US-Immobilienfonds in Bewirtschaftung

Jamestown 31 (Auflage 10/2019, aktuelles Eigenkapital US-$ 610 Mio., 9.256 Anleger)

- 8 Investitionen; 6 Standorte (Boston, San Francisco, Atlanta, Seattle, Charlotte und North Charleston); Büro, Einzelhandel und Mietwohnungen
- Prognosegemäße Ausschüttung von 2%[2] p.a. bis einschließlich 2021 erfolgt

Jamestown 30 (Auflage 09/2016, Eigenkapital US-$ 572 Mio., 9.899 Anleger)

- 7 Investitionen; 5 Standorte (Atlanta, New York, San Francisco, Washington, D.C. und Südflorida); Büro, Einzelhandel und Mietwohnungen
- Ausschüttungen bis einschließlich 2019 und 2021 in Höhe von 4%[2] p.a. erfolgt; 20%[2] Eigenkapitalauszahlung aus Verkauf eines Objektes und Refinanzierung in 2021

Jamestown 29 (Auflage 10/2014, Eigenkapital US-$ 339 Mio., 6.624 Anleger)

- 6 Investitionen; 4 Standorte (New York, Washington, D.C., Südflorida und San Francisco); Büro, Einzelhandel und Mietwohnungen
- Ausschüttungen bis einschließlich 2018 in Höhe von 4,5%[2] p.a

Jamestown Co-Invest 5 (Auflage 11/2007, aktuelles Eigenkapital US-$ 323 Mio., 5.506 Anleger)

- 2 Investitionen; 2 Standorte (Atlanta und Washington, D.C.); Büro, Einzelhandel und Mietwohnungen
- Ausschüttungen von 2009 bis 2021 in Höhe von 211,5%[3] erfolgt

[1] Ausführliche Informationen und detaillierte Einzeldarstellungen in der vom Wirtschaftsprüfer geprüften Leistungsbilanz zum 01.01.2022, mit Ergänzungen bis zum Redaktionsschluss am 31.07.2022. Abrufbar unter www.jamestown.de
[2] Vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag
[3] Vor Steuern, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag; 6% 2009, 15,15% 2013, 14,85% 2014, jeweils jährlich 6% 2015 bis 2020, 139,5% 2021

Hinweis: Ausschüttungen können auch aus dem Beteiligungskapital erfolgen und sind alleine nicht geeignet den Erfolg eines Fonds zu beurteilen.
Warnhinweis: Vergangene Wertwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine künftige Wertentwicklung.

Jamestown

2. Anlagestrategie Jamestown 32

1. US-Immobilienmarkt
2. Investitionsstandorte
3. Nutzungsarten, Investitionsprofil und Gutachten
4. Beispiel für Diversifikation

2.1 US-Immobilienmarkt

Langfristig betrachtet gibt es eine Vielzahl von positiven Rahmenbedingungen

US-Volkswirtschaft

Die USA sind die größte Volkswirtschaft der Welt. Das Bruttoinlandsprodukt von über 20 Billionen US-Dollar ist höher als das der gesamten EU[1]

US-Immobilienmarkt[2]

Der größte Immobilienmarkt der Welt gilt als professionell, transparent und hoch liquide. Ein ideales Umfeld für Transaktionen

Währungsdiversifikation[3]

Aus Gründen der Diversifikation ist eine Investition in die Weltleitwährung US-Dollar sinnvoll. Über 60% der globalen Reservewährungen bestehen aus US-Dollar

Bevölkerungswachstum

Prognose Bevölkerungswachstum bis 2060: plus rund 67 Mio. Menschen auf insgesamt rund 405 Mio. Menschen[4];
Starkes Bevölkerungswachstum kann anhaltendes Wirtschaftswachstum erleichtern und langfristig ein wichtiger Werttreiber für Immobilienanlagen sein

[1] Quelle: Statista, www.statista.com, 23.05.2022
[2] Es bestehen Immobilienmarktrisiken. Ausführliche Darstellung siehe Verkaufsprospekt, Kapitel Risiken
[3] Währung des Fonds ist der US-Dollar, so dass die Ergebnisse im Falle eines Umtausches in Euro Währungsschwankungen unterliegen können. Ausführliche Darstellung des Währungsrisikos siehe Verkaufsprosekt, Kapitel Risiken
[4] Quelle: US Census Bureau, www.census.gov, 07.10.2022

Hinweis: Die beschriebenen Rahmendaten können sich ändern und sind keine Garantie für eine positive Wertentwicklung.

2.1 US-Immobilienmarkt

Anforderungen an Immobiliennutzungsarten und Entwicklung der Trends aus Sicht von Jamestown

Bürogebäude

Das Büro der Zukunft als Alleskönner: Anpassung der Raumkonzepte, attraktive Gestaltung der Flächen, mehr Raum für gemeinsamen Austausch; Veränderung des Flächenbedarfs hängt auch vom Konzept ab

Einzelhandel & Gastronomie

Wichtig sind Nahversorgungszentren, aber auch ansprechende Einzelhandelskonzepte gepaart mit individueller Gastronomie; hier sind mehr denn je innovative Konzepte gefragt, welche Einkaufserlebnisse zulassen und Besucher anziehen

Mietwohnobjekte

Anforderungen an Mietwohnobjekte wandeln sich auch vor dem Hintergrund gestiegener Homeoffice Tätigkeit; Trend vom Eigentum zur Mietwohnung aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklungen

Gemischt genutzte Objekte

Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Gastronomie und Freizeit-möglichkeiten unter einem Dach. Gebäude und Quartiere, die den verschiedensten Anforderungen unseres Lebens Rechnung tragen, können weiter an Bedeutung gewinnen

Das aktive und innovative Asset Management von Jamestown reagiert seit Jahren auf diese Veränderungen mit individuellen Konzepten für Arbeitsplätze, Wohnungen und Einkaufserlebnisse und setzt dies in den Investitionsobjekten um.

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es zu Fehleinschätzungen des Managements kommen kann und falsche Immobilienbewertungen vorgenommen werden können (Managementrisiko). Die beschriebenen Rahmendaten können sich ändern und sind keine Garantie für eine positive Wertentwicklung.

2.2 Investitionsstandorte

- Regional wird Jamestown 32 zu mindestens 60% in **bedeutende Großräume der US-Küstenstaaten** (beinhaltet auch die südlichen Bundesstaaten, „**Sunbelt**“ genannt) und wichtigen Metropolen („**Metropolitan Areas**“) mit mehr als einer Million Einwohner (z.B. Boston, New York, Washington, D.C., Miami, San Francisco, Los Angeles oder vergleichbare Städte) investieren
- **Jamestown erwartet** an ausgewählten innerstädtischen Standorten solcher Städte, dass die **Vermietungsquoten hoch bleiben** und **Mietpreise langfristig ansteigen**
- Insbesondere diese großen Metropolen weisen attraktive Innenstädte mit dichter Bebauung, restriktiven Bebauungsvorschriften sowie hohen Grundstücks- und Baukosten auf. **Hohe Markteintrittsbarrieren** hemmen die Erstellung von Neubauten, beschränken damit das Flächenangebot und **stärken Bestandsimmobilien**.
- Erwerb mehrerer Investitionsobjekte beabsichtigt1, wodurch eine **Diversifikation** im Hinblick auf regionale **Standorte, Immobiliennutzungsarten und Mieter** angestrebt wird

Beispielhaft mögliche Investitionsstandorte des Fonds

[1] Investitionsobjekte von Jamestown 32 stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest (Blindpool)

2.3 Nutzungsarten, Investitionsprofil und Gutachten

- Schwerpunkt der Investitionen soll insbesondere auf **qualitativ hochwertige, vermietete Einzelhandels-, Büroobjekte bzw. Gewerbeimmobilien** mit gemischter Einzelhandels- und Büronutzung liegen (mind. 60% des Investitionsvolumens); andere Nutzungsarten wie **Mietwohnobjekte** ebenfalls möglich
- Überwiegender **Erwerb von fertiggestellten Immobilien** und/oder Grundstücke um hieraus Mieteinkünfte und ggf. Erbpachtzinsen zu erzielen.
- **Projektentwicklungen** (Umbau/Neubau) **bis zu 25%** des Verkehrswertes der Immobilien möglich
- **Realisierung** interessanter Investitionsmöglichkeiten **direkt oder ggf. in Joint Ventures**
- Bestätigung angemessener Kaufpreise durch Einholen von **Schätzgutachten** gemäß gesetzlicher Vorschriften
- **Strategie nach Ankauf: durch professionelles Immobilienmanagement die Qualität und Positionierung der Investitionsobjekte zu verbessern, für hohe Mieterzufriedenheit zu sorgen sowie den Nettomietüberschuss während der Anlagedauer zu maximieren**

[1] Siehe Verkaufsprospekt, Kapitel Anlagestrategie

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es zu Fehleinschätzungen des Managements kommen kann und falsche Immobilienbewertungen vorgenommen werden können (Managementrisiko).

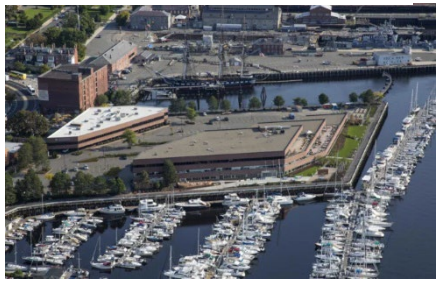
2.4 Beispiel für Diversifikation, Exkurs: Vorgängerfonds Jamestown 31

Immobilieninvestitionen (Stand: 31.12.2021, Angaben in Tsd. $):

Investitionsobjekt	Vermietungs-flächen in qm	Investitions-volumen	Fondseigen-kapital *	Fremdkapital
Bürokomplex Levi's Plaza**	86.507	291.075	159.438	131.637
Innovation and Design Building**	125.737	286.568	146.927	139.641
Mietwohnanlage Rock Springs Village	54.148	159.727	71.827	87.900
Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District**	34.687	109.114	62.291	46.823
Bürokomplex Home Plate Center**	32.318	122.008	59.316	62.692
Bürokomplex Constitution Wharf	16.658	119.150	50.550	68.600
Bürokomplex Garco Mill**	21.879	64.570	30.820	33.750
Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall**	12.045	54.356	29.039	25.317
Gesamt	**383.979**	**1.206.568**	**610.208**	**596.360**

* einschließlich Initialkosten

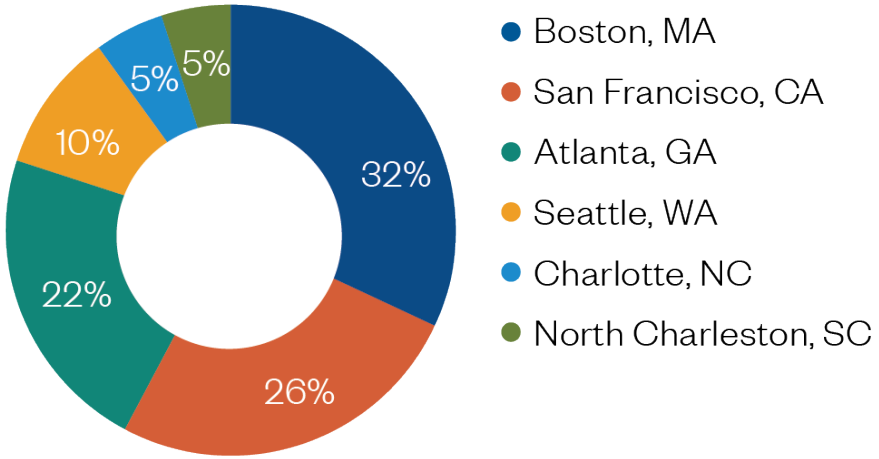
** Vermietungsfläche des Gesamtobjektes, ansonsten Werte gemäß der Beteiligung



Warnhinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der oben dargestellte Vorgängerfonds keinerlei Gewähr im Hinblick auf die Diversifikation und den zukünftigen Erfolg von Jamestown 32 darstellt. Eine hohe Streuung bietet keine Garantie dafür, dass keine Verluste für den Anleger entstehen können.

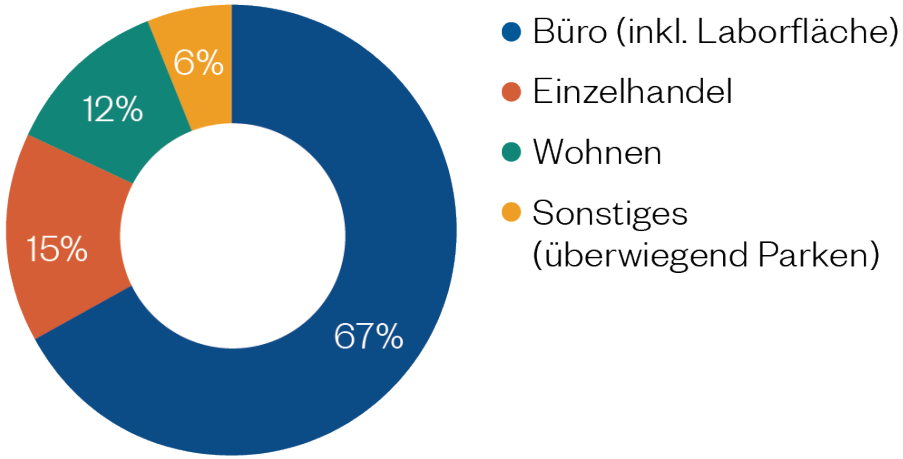
2.4 Beispiel für Diversifikation, Exkurs: Vorgängerfonds Jamestown 31

Anteil nach Standorten (02/2022) *



*Berechnet nach Fondseigenkapital

Anteil nach Nutzungsarten (02/2022) *



Warnhinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der oben dargestellte Vorgängerfonds keinerlei Gewähr im Hinblick auf die Diversifikation und den zukünftigen Erfolg von Jamestown 32 darstellt. Eine hohe Streuung bietet keine Garantie dafür, dass keine Verluste für den Anleger entstehen können.

Jamestown

3. Beteiligungsangebot Jamestown 32

1. Hauptmerkmale
2. Wesentliche Merkmale der Besteuerung
3. Kosten, Gebühren und erfolgsabhängige Vergütung
4. Auszug aus den Risiken

3.1 Hauptmerkmale

Jamestown 32 Investmentprozess*

* Gemäß Verkaufsprospekt

3.1 Hauptmerkmale

Jamestown 32 L.P. & Co. geschlossene	Investment KG
Produktart	Geschlossener inländischer Publikums-AIF[1] im Sinne des KAGB[2]
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Jamestown US-Immobilien GmbH, Köln
Asset Manager	Jamestown, L.P., Atlanta
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt am Main
Profil des typischen Anlegers	Deutschsprachige Privatpersonen mit Wohnsitz in Deutschland und Interesse an einer längerfristigen, unternehmerischen Sachwertbeteiligung in den USA
Platzierungszeitraum	Bis 31.12.2023; vorzeitige Schließung möglich
Fondseigenkapital	Mindestens US-$ 50 Mio., maximal US-$ 750 Mio.; für die Finanzierung wertsteigernder Maßnahmen (Nachinvestitionen) kann die KVG der Jamestown Kommanditistin weitere Kommanditanteile, bis zur maximalen Höhe von 25% des von Anlegern gezeichneten Eigenkapitals anbieten
Fremdfinanzierung	Bis zu 150% des Eigenkapitals, das für Anlagen zur Verfügung steht[3]
Angestrebte Anlagedauer	Auflösung des Fonds nach 7-12 Jahren beabsichtigt; tatsächlich kann sich ein kürzerer oder längerer Zeitraum ergeben; eine ordentliche Kündigung während der Anlagedauer ist nicht möglich

[1] Alternative Investmentfonds
[2] Kapitalanlagegesetzbuch
[3] Siehe Verkaufsprospekt, Kapitel Anlagestrategie

Hinweis: Die vollständigen nachhaltigkeitsrelevanten Eigenschaften des Jamestown 32 entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt vom 07.10.2022. Ausführliche ESG-spezifische Informationen zum Jamestown 32 sind außerdem unter https://www.jamestown.de abrufbar. Bei der Investmententscheidung sind darüber hinaus alle Eigenschaften und Ziele des Investmentvermögens zu berücksichtigen, wie sie im Verkaufsprospekt und den wesentlichen Anlegerinformationen (ab 1.1.2023 Basisinformationsblatt) offengelegt werden.

3.1 Hauptmerkmale

Jamestown 32 L.P. & Co. geschlossene Investment KG

Mindestzeichnung	• US-$ 30.000 plus 5% Ausgabeaufschlag[1] • US-$ 20.000 plus 5% Ausgabeaufschlag[1] für Anleger mit vorhandener US-Steuernummer • hiernach jeweils in US-$ 1.000 Schritten
Flexible Einzahlung	• 100% plus Ausgabeaufschlag nach Beitrittsannahme oder • mindestens 30% plus voller Ausgabeaufschlag nach Beitrittsannahme, restliche 70%, auch in Teilbeträgen, bis spätestens 31.12.2023
Ausschüttungsziele[2]	• 2,0% p.a. anfängliche Ausschüttung ab Einzahlung bis 31.12.2023 • 4,0% p.a. Ausschüttung für 2024 und Folgejahre • 110% Eigenkapitalrückfluss aus Verkauf nach 7-12 Jahren • hiernach zwei Drittel möglicher darüber hinausgehender Beträge an die Anleger
Ausschüttungstermin	Jährlich zum 15.05. für das vorausgegangene Kalenderjahr

[1] Zu weiteren Kosten, Gebühren und Provisionen wird auf den Verkaufsprospekt bzw. auf die Wesentlichen Anlegerinformationen verwiesen
[2] Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die auf den aktuellen Marktbedingungen beruht und kein exakter Indikator ist. Die Wertentwicklung der Beteiligung ist unter anderem davon abhängig, wie sich der Immobilienmarktentwickelt. Es besteht daher auch das Risiko eines finanziellen Verlusts. Ausschüttungsbasis für Jamestown 32 ist das investierte Eigenkapital. Für die Anfängliche Ausschüttung ist das investierte Eigenkapital die geleistete Eigenkapitaleinlage. Für die beabsichtigte jährliche Ausschüttung von 4,0% p.a. vor Steuern, ist das investierte Eigenkapital die gezeichnete, ggf. um Eigenkapitalrückzahlungen geminderte Eigenkapitaleinlage. Für die beabsichtigte Ausschüttung aus Verkauf von 110% vor Steuern ist das investierte Eigenkapital die gezeichnete Eigenkapitaleinlage. Der Ausgabeaufschlag ist nicht Teil des investierten Eigenkapitals. Angaben gemäß Prognose im Verkaufsprospekt. In der Summe führt dies im Basisszenario zu einem prognostizierten Gesamtrückfluss an die Anleger in Höhe von 150% ohne die Anfängliche Ausschüttung, vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Bei einer unterstellten negativen Abweichung der prognostizierten Ausschüttungen von -20% sinkt der prognostizierte Gesamtrückfluss auf 120% des investierten Eigenkapitals ohne die Anfängliche Ausschüttung. Bei einer unterstellten positiven Abweichung der prognostizierten Ausschüttungen von +20% steigt der prognostizierte Gesamtrückfluss auf 180% des investierten Eigenkapitals ohne die Anfängliche Ausschüttung. Diese prognostizierten Gesamtrückflüsse gelten bei einer unterstellten Anlagedauer von 10 Jahren

Warnhinweis: Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für eine künftige Wertentwicklung. Währung des Fonds ist der US-Dollar, so dass die Ergebnisse im Falle eines Umtausches in Euro Währungsschwankungen unterliegen können.
Hinweis: Die Beteiligung und deren zukünftige Wertentwicklung unterliegen der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann.

3.2 Wesentliche Merkmale der Besteuerung (1/2)

Besteuerung in den USA – Bundesebene

Einkünfte aus Vermietung / Laufende Einkünfte

US-Bundeseinkommensteuersätze für das Jahr 2022 für „ordinary income“ bzw. laufende Einkünfte*

Zu versteuerndes Einkommen in US-Dollar		
Ledige	Verheiratete	Steuersatz
bis $ 10.275	bis $ 10.275	10%
bis $ 41.775	bis $ 41.775	12%
bis $ 89.075	bis $ 89.075	22%
bis $ 170.050	bis $ 170.050	24%
bis $ 215.950	bis $ 215.950	32%
bis $ 539.900	bis $ 323.925	35%
über $ 539.900	über $ 323.925	37%

Die Steuersätze finden jeweils auf den die Vorstufe übersteigenden Einkommensanteil Anwendung

Gewinne aus der Veräußerung

US-Bundeseinkommensteuersätze für das Jahr 2022 für „capital gain “ bzw. Veräußerungsgewinne*

Zu versteuerndes Einkommen in US-Dollar		
Ledige	Verheiratete	Steuersatz
bis $ 41.775	bis $ 41.775	0%
bis $ 459.750	bis $ 258.600	15%
über $ 459.750	über $ 258.600	20%

Die Steuersätze finden jeweils auf den die Vorstufe übersteigenden Einkommensanteil Anwendung

Bis zum Betrag der bis zum Verkaufszeitpunkt in Anspruch genommenen Gebäudeabschreibungen werden Gewinne bei Verkauf mit einem Steuersatz von 25% belastet

Besteuerung in Deutschland

- Für US-Vermietungseinkünfte und Veräußerungsgewinne gilt die Freistellung unter Progressions-vorbehalt
- Zinseinkünfte (z.B. aus der Zwischenanlage von Eigenkapital-einlagen vor der Immobilieninvestition) sind aufgrund ihrer gewerblichen Prägung grundsätzlich in Deutschland mit dem individuellen Einkommen-steuersatz (ggf. zzgl. Solidaritäts-zuschlag und Kirchensteuer) belegt

* Werte werden von der US-Finanzbehörde jährlich geprüft und bei Bedarf angepasst

Hinweis: Weitere Details zur Besteuerung in den USA, Bundesebene und Bundesstaatenebene sowie der Besteuerung in Deutschland auf der Folgeseite und ausführliche Darstellung im Verkaufsprospekt, Kapitel Steuerliche Grundlagen

3.2 Wesentliche Merkmale der Besteuerung (2/2)

Aus der Beteiligung werden grundsätzlich folgende Einkünfte erzielt

Besteuerung in den USA - Bundesebene

- Einkünfte aus Vermietung werden derzeit grundsätzlich mit Steuersätzen in Abhängigkeit des zu versteuernden Einkommens (beginnend mit 10% für US-Einkünfte bis US-$ 10.275 in 2022[1]; ansteigend bis auf 37%) versteuert. Die erzielten indirekten Vermietungseinkünfte qualifizieren sich für eine Begünstigung, so dass grundsätzlich nur 80% hiervon vom Anleger zu versteuern sind. Vorbehaltlich einer Anschlussgesetzgebung entfällt diese Begünstigung nach 2025 und es wird wieder ein persönlicher Freibetrag wie zuletzt 2017 gewährt
- Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien oder der Beteiligung hieran: Gewinne bis zur Höhe zuvor erfolgter Gebäudeabschreibungen (ohne Abschreibungen auf Ausbauten und Gebäudeausstattungen) werden mit grundsätzlich mit 25% besteuert. Darüber hinausgehende Gewinne werden mit 0% besteuert, falls die gesamten US-Einkünfte des Steuerpflichtigen im Veräußerungsjahr nicht über US-$ 41.775 liegen, andernfalls mit 15% oder 20%

Besteuerung in den USA - Bundesstaatenebene

- Die meisten Bundesstaaten in den USA erheben für die in ihrem Bundesstaat erzielten Einkommen aus Vermietung oder Verkauf ebenfalls Einkommensteuern. Die Regelungen hierzu sind hinsichtlich der Einkünfteermittlung, der Gewährung von Freibeträgen und der anzuwendenden Steuersätze sehr unterschiedlich. Die Steuersätze liegen zwischen 0% und 12,3%

Besteuerung in Deutschland

- Gemäß Doppelbesteuerungsabkommen werden US-Vermietungseinkünfte unter Progressionsvorbehalt freigestellt und sind veranlagepflichtig. Das heißt, diese erhöhen nicht das in Deutschland zu versteuernde Einkommen, werden aber bei der Ermittlung des hierauf anzuwendenden Steuersatzes einbezogen. Der Progressionsvorbehalt wirkt sich in der Regel durch einen höheren Steuersatz auf das sonstige in Deutschland steuerpflichtige Einkommen des Anlegers aus. Für Veräußerungsgewinne gilt ebenfalls die Freistellung unter Progressionsvorbehalt
- Zinseinkünfte (z.B. aus der Zwischenanlage von Eigenkapitaleinlagen vor der Immobilieninvestition) werden in Deutschland als gewerbliche Einkünfte erfasst und auf Ebene des Anlegers mit dessen individuellem Einkommensteuersatz (derzeit bis zu 45% ggf. zuzüglich Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) belegt

[1] Werte werden von der US-Finanzbehörde jährlich geprüft und bei Bedarf angepasst

Hinweis: Es besteht eine Steuererklärungspflicht in den USA und in Deutschland. Die Erstellung einer US-Steuererklärung wird von der JT Tax Services, L.P. für € 150 p.a. angeboten. Darstellung des Besteuerungsregimes für den wesentlichen Teil der Beteiligungseinkünfte; in geringem Umfang können Einkünfte abweichend besteuert werden. Die steuerliche Behandlung kann künftigen Änderungen unterworfen sein, die auch rückwirkend zur Anwendung kommen können. Zudem ist diese auch von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig. Ausführliche Darstellung im Verkaufsprospekt, Kapitel Steuerliche Grundlagen. Es wird empfohlen vor Beitritt die steuerlichen Konsequenzen der Beteiligung mit dem persönlichen Steuerberater zu erörtern.

3.3 Kosten, Gebühren und erfolgsabhängige Vergütung

Einmalige Kosten

- Ausgabeaufschlag: 5% der vom Anleger gezeichneten Eigenkapitaleinlage
- Initialkosten, u.a. für die Eigenkapitalbeschaffung: 5,4% der Eigenkapitaleinlage

Laufende Kosten

- Gesamtkostenquote[1] rund 1,85% p.a. des Nettoinventarwerts[2]
  - Fondsebene: Fondsmanagement / Komplementärin insg. bis zu 0,62% p.a.; Verwahrstelle bis zu 0,06% p.a., des Ø Nettoinventarwerts[2]
  - Ebene der Beteiligungsgesellschaften: Asset Management 1,10% p.a. bezogen auf den Ø Nettoinventarwert[2]

Erwerb und Veräußerung der Vermögensgegenstände

- Ankaufsgebühr: 1,0% des Kaufpreises
- Verkaufsgebühr: 3,0% des Verkaufspreises

Erfolgsabhängige Vergütung

- Nachdem die Anleger kumulativ 1) die Anfängliche Ausschüttung und ab dem 01.01.2022 eine Ausschüttung in Höhe von 4,0%[1] p.a. sowie 2) 110%[1], jeweils bezogen auf das investierte Eigenkapital, vollständig erhalten haben, erhalten die Anleger nach Abgeltung aller Kosten zwei Drittel der darüber hinausgehenden ausschüttungsfähigen Beträge der Gesellschaft. Das verbleibende Drittel steht der KVG bzw. dem von der KVG beauftragten Asset Manager als erfolgsabhängige Vergütung zu
- Durch diese erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung hat die Jamestown Gruppe allen Anreiz, sich für ein optimales Ergebnis des Fonds einzusetzen

[1] Siehe Verkaufsprospekt, Kapitel Rechtliche Hinweise
[2] Der Nettoinventarwert ergibt sich anhand der Bewertung aller Vermögensgegenstände abzüglich aller Verbindlichkeiten des Fonds

3.4 Auszug aus den Risiken[1]

- Währungsrisiko durch Fremdwährung US-Dollar
- Investitionsobjekte stehen zum Zeitpunkt der Fondsauflegung noch nicht fest (Blindpool-Risiko) / fehlender Diversifikationsgrad
- Projektentwicklungsrisiko, da bis zu 25 % des Verkehrswerts der Immobilien in Neu- und Umbauten von Immobilien investiert werden kann
- Allgemeine US-Immobilienmarktentwicklung sowie Vermietungs- und Wertentwicklungsrisiko
- Fremdfinanzierungsrisiko, höhere Wertschwankungen als ohne Einsatz von Fremdfinanzierungen möglich (Hebeleffekt)
- Fehleinschätzungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und / oder des Asset Managers
- Mangelnde Fungibilität / Handelbarkeit der Beteiligung
- Nachhaltigkeitsrisiken
- Klimaveränderungen, Naturkatastrophen, Pandemien und militärische Auseinandersetzungen
- Besteuerungsrisiken durch Nichtanerkennung der steuerlichen Konzeption oder Änderung der Steuergesetzgebung
- Einflussnahme der Anleger auf das Management des Fonds ist bis auf wenige Situationen nicht vorhanden
- Potenzielle Interessenkonflikte der handelnden Personen oder aufgrund unterschiedlicher Investorengruppen bei den Investitionsobjekten

Insbesondere bei kumuliertem Eintritt verschiedener Risiken kann es für den Anleger zum Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag und eventuell weiteren Vermögensnachteilen (z.B. Steuerzahlungen) kommen. Bei Anteilsfinanzierung der Eigenkapitaleinlage kann aufgrund der Rückzahlungsverpflichtung einschließlich Zinsen und Gebühren der Verlust des sonstigen Vermögens des Anlegers bis hin zur Privatinsolvenz eintreten (maximales Risiko).

[1] Ausführliche Darstellung siehe Verkaufsprospekt, Kapitel Risiken

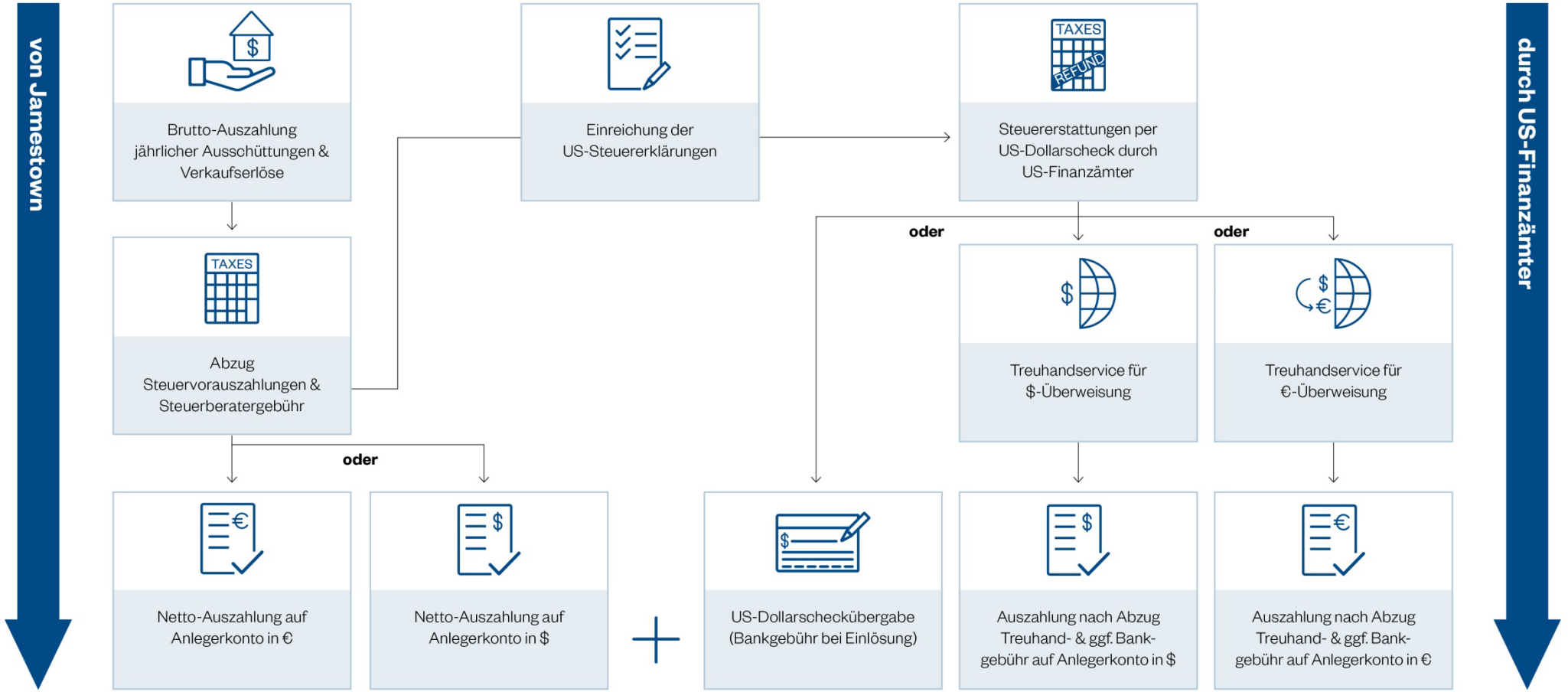
Jamestown

4. Weitere Beteiligungs- und Abwicklungshinweise

5.1 So werden Interessenten Jamestown Anleger

5.2 So bleiben unsere Anleger informiert

5.3 So erhalten unsere Anleger Ihre Auszahlung



Hinweis: Die Einreichung der US-Steuererklärungen erfolgt nach Beauftragung des Anlegers. Der Treuhandservice kann genutzt werden, wenn die US-Steuererklärung über JT Tax Services, L.P. erfolgt.

5.4 Jamestown 32 auf einen Blick

- Kompetenz und langjährige Erfahrung der Jamestown Unternehmensgruppe in den USA
- Investitionen in vermietete Immobilien in den USA
- 2,0%[1] p.a. anfängliche Ausschüttung bis Ende 2023
- 4,0%[1] p.a. Ausschüttung aus Vermietung ab 01.01.2024 beabsichtigt
- 110%[1] Ausschüttung aus Verkauf nach sieben bis zwölf Jahren angestrebt
- Erfolgsabhängige Vergütung für Jamestown setzt erst nach Erreichung der prospektierten Ziele für die Anleger ein
- Anleger versteuern die Erträge in den USA, hierbei gelten die US-Steuersätze, in Deutschland greift der Progressionsvorbehalt

[1] vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag; Angaben gemäß Prognose im Verkaufsprospekt

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Hinweis: Streuung bietet keine Garantie dafür, dass keine Verluste entstehen können. Es besteht das Risiko eines finanziellen Verlusts.

5.5 Hinweise

Dies ist eine Marketing-Anzeige / Produktinformation. Bitte lesen Sie den Prospekt des Jamestown 32 L.P. & Co geschlossene Investment KG, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Chancen und Risiken vollständig zu verstehen. Alle Angaben in dieser Marketing-Anzeige / Produktinformation stammen mit Ausnahme der separat gekennzeichneten Quellenangaben von Jamestown und beruhen auf eigener Ausarbeitung. Die unverbindlichen Angaben zur Beteiligung Jamestown 32 L.P. & Co. geschlossene Investment KG sind verkürzt dargestellt und stellen kein öffentliches Angebot dar. Grundlage des Angebotes der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind einzig der veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 07.10.2022 einschließlich etwaiger Aktualisierungen und Nachträge sowie die dazugehörigen wesentlichen Anlegerinformationen (ab 01.01.2023 Basisinformationsblatt). Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Informationen über zugängliche Instrumente kollektiver Rechtsdurchsetzung ist in deutscher Sprache im Verkaufsprospekt im Kapitel „Rechtliche Hinweise“ enthalten und unter https://www.jamestown.de/media/downloads/jamestown-32/verkaufsunterlagen/jt32_prospekt.pdf abrufbar. Die Jamestown US-Immobilien GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Verkaufsprospekt und wesentliche Anlegerinformationen sind u.a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich.

Jamestown US-Immobilien GmbH

Marienburger Straße 17
50968 Köln
+49 221 3098-0
www.jamestown.de

www.jamestown.de
info@jamestown.de

04.11.2022