

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

Erster Nachtrag vom 21.05.2024 zum Verkaufsprospekt vom 07.10.2022 in der Fassung der ersten Aktualisierung vom 30.10.2023

Mit diesem Nachtrag gem. § 316 Abs. 5 KAGB gibt die Jamestown US-Immobilien GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft von Jamestown 32 L.P. & Co. geschlossene Investment KG („Jamestown 32“) die folgenden Änderungen zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt bekannt. Dieses Dokument ist an potenzielle Investoren der Jamestown 32 gemeinsam mit dem Verkaufsprospekt vom 07.10.2022 einschließlich der ersten Aktualisierung vom 30.10.2023 auszuhändigen. Für Zeichnungen ab dem Datum seiner Ausstellung bildet dieses Dokument einen integralen Bestandteil des Verkaufsprospektes.

Informationen zum aktuellen US-Immobilienmarkt

[Diese Angabe ändert die Ausführungen auf S. 8 des Verkaufsprospekts.](#)

Die für Anleger niedrigen Zinserträge auf den Anleihemärkten und das veränderte Investitionsverhalten von großen institutionellen Investoren, die den Immobilienanteil stärker gewichten, haben bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie zu großer Nachfrage und zu Höchstpreisen für vermietete US-Bestand Immobilien geführt. Seit Anfang 2022 hat die amerikanische Zentralbank die Leitzinsen in mehreren Schritten bis Juli 2023 auf 5,5% angehoben. Das höhere Zinsniveau führte zu steigenden Zinsen von Anleihen und Fremdmitteln sowie zu einem deutlichen Rückgang der Nachfrage am Immobilienmarkt und des Transaktionsvolumens. Dies ist vor allem auf unterschiedliche Preisvorstellungen bei Käufern und Verkäufern zurückzuführen. In der Folge kam es zu teils signifikanten Preiskorrekturen bei geringer Transaktionsaktivität. Das Risiko von weiteren Preiskorrekturen sowie geringem Transaktionsvolumen besteht auch für die Zukunft.

Aktuelle Entwicklungen der Bestandsfonds

[Diese Angabe ändert die Ausführungen auf S. 15 und 16 des Verkaufsprospekts.](#)

Jamestown 29 wurde Ende 2015 mit einem Eigenkapitalvolumen von rund \$ 339 Mio. geschlossen und ist in sechs Beteiligungsgesellschaften mit Immobilien in New York, Washington, D.C., den Großräumen San Francisco und Südflorida investiert. Für 2016 bis 2018 wurden die prospektgemäßen Ausschüttungen von 4,5% p.a. an die Anleger geleistet. Für 2019 bis 2021 wurde keine Ausschüttung geleistet, da die Bewirtschaftung der Investitionsobjekte, die bereits vor Ausbruch der Corona-Pandemie hinter den Erwartungen zurückblieb, stark von den Auswirkungen der Pandemie betroffen ist. Aufgrund der Lage am US-Immobilienmarkt mit gestiegenen Bewirtschaftungs- und Fremdkapitalkosten sowie geringer Vermietungsaktivitäten im Bürobereich konnten auch für 2022 und 2023 keine Ausschüttungen geleistet werden. Die Jamestown 29 Fondsprognose hat bislang einen Verkauf der Investitionsobjekte und die Auflösung des Fonds bis Ende 2024 unterstellt. Aufgrund der aktuellen Marktlage ist ein Verkauf der Immobilien jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt sinnvoll. Jamestown hat daher die Fondsprognose bis 2028 verlängert. Gemäß der aktualisierten Fondsprognose ist der Fonds bis 2028 nicht in der Lage, die jährliche Ausschüttung zu leisten. In der aktuellen Verkaufshypothese wird bei einem Verkauf Ende 2028 ein Nettoverkaufserlös vor Steuern von 80% des investierten Eigenkapitals (bei einer Bandbreite von 67% bis 94%) prognostiziert.

Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 94% (bei einer Bandbreite von 80% bis 108%).

Jamestown 30 wurde Ende 2017 mit einem Eigenkapitalvolumen von rund \$ 572 Mio. geschlossen und war zunächst in acht Beteiligungsgesellschaften mit Immobilien in New York, Washington, D.C., in den Großräumen San Francisco, Südflorida und Atlanta sowie in Pittsburgh investiert. Im Juni 2021 erhielten die Anleger bereits 20% ihres ursprünglich investierten Eigenkapitals aus dem Verkauf des Büroobjekts in Pittsburgh sowie aus überschüssigen Refinanzierungserlösen zurück. Für 2018 und 2019 wurden die prospektgemäßen Ausschüttungen an die Anleger geleistet. Für 2020 wurde aufgrund der durch die Corona-Pandemie verursachten Einnahmenverluste keine Ausschüttung geleistet. Für 2021 und 2022 wurde die prospektgemäße Ausschüttung wieder an die Anleger geleistet. Aufgrund des herausfordernden Marktumfelds reichen die erzielten Barüberschüsse nicht aus, um die Ausschüttung für 2023 zu leisten. Gemäß der aktualisierten Jamestown 30 Fondsprognose ergibt sich für 2024 und die Folgejahre wieder eine prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% p.a. bezogen auf das investierte Eigenkapital (80% des ursprünglich investierten Eigenkapitals) ohne Ausgabeaufschlag. Dies entspricht 3,2% p.a. bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital (100%). In der aktuellen Verkaufshypothese wird ein Nettoerlös vor Steuern von 60% (in einer Bandbreite von 54% bis 68%), bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital bis Ende 2027 prognostiziert. Damit ergibt sich aus heutiger Sicht rechnerisch ein Gesamtrückfluss an die Anleger von rund 88% (in einer Bandbreite von 82% bis 95%).

Jamestown 31 wurde Ende 2021 mit einem Eigenkapitalvolumen von rund \$ 610 Mio. geschlossen und ist in acht Beteiligungsgesellschaften mit Immobilien in Atlanta, Boston, Charlotte, North Charleston, San Francisco und Seattle investiert. Für 2019 bis 2021 wurde die prospektgemäße anfängliche Ausschüttung und für 2022 die Ausschüttung von 4,0% p.a. an die Anleger geleistet. Aufgrund des herausfordernden Marktumfelds und der notwendigen Stärkung der Liquiditätsreserve des Fonds reichen die erzielten Barüberschüsse nicht aus, um die Ausschüttung für 2023 zu leisten. Für 2024 und die Folgejahre wird eine prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% p.a. an die Anleger prognostiziert. Die aktualisierte Fondsprognose unterstellt jedoch in den kommenden Jahren deutlich geringere Barüberschüsse aus der laufenden Bewirtschaftung des Portfolios. Ob die Ausschüttungen für 2024 und die Folgejahre geleistet werden können, hängt daher wesentlich von den geplanten Anschlussfinanzierungen und den für die nächsten Jahre geplanten Verkäufen ab. In der aktuellen Verkaufshypothese wird ein Nettoerlös vor Steuern von 87% (in einer Bandbreite von 79% bis 95%) bezogen auf das investierte Eigenkapital

bis Ende 2031 prognostiziert. Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 120% (in einer Bandbreite von 112% bis 128%).

Jamestown Co-Invest 5 hat seine Investitionen nach der Finanz- und Wirtschaftskrise getätigt. Für 2010 bis 2014 erhielten die Anleger Ausschüttungen in Höhe von 30%, entsprechend 6% p.a. Anleger mit insgesamt 27% des Fondseigenkapitals machten von der Möglichkeit Gebrauch, Ende 2015 zu 110% bzw. Ende 2016 zum Nettoinventarwert von dann 133,6% aus der Gesellschaft auszuscheiden. Anleger mit 73% des Eigenkapitals entschieden sich für die Fortführung als Vermietungsfonds bis längstens Ende 2023 und erhielten für 2015 bis 2020 und zeitanteilig für 2021 eine Ausschüttung von 6% p.a. Im August 2021 hat Jamestown den Anlegern vorgeschlagen, den Fonds bis 2027 zu verlängern, um bei dem größten Fondsobjekt eine umfangreiche zweite Bauphase durchführen zu können. An der Abstimmung haben sich rund 75% der Gesellschafter nach Kapitalanteilen beteiligt, wovon 93% der Verlängerung zugestimmt haben. Die Verlängerung gilt für alle Anleger. Im Dezember 2021 erhielten die Anleger bereits 134% des ursprünglichen Eigenkapitals aus dem Verkauf von zwei Fondsobjekten. Das Neubauprojekt bei Ponce City Market wird im Laufe des Jahres 2024 abgeschlossen. Die weitere Bewirtschaftung ist jedoch aufgrund des aktuellen Marktumfelds auch herausfordernd.

Die aktuelle Verkaufshypothese geht von einem Verkauf der beiden Investitionsobjekte Ponce City Market in Atlanta und Shops in Georgetown in Washington, D.C., Ende 2026 aus und prognostiziert hierbei einen Nettoerlös vor Steuern, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage, von rund 44% (in einer Bandbreite von 36% bis 53%) an die Anleger. Prognosegemäß ist weiterhin keine laufende Ausschüttung vorgesehen. Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 250% (in einer Bandbreite von 241% bis 258%).

Die Fonds der dritten Produktlinie US-Forstfonds investierten in professionell bewirtschaftete Forstgrundstücke im Süden der USA. Im Dezember 2023 wurden die Forstgrundstücke von Timber 1 und Timber 2 verkauft und die Fonds liquidiert. Die sich daraus ergebenden Gesamtrückflüsse für Timber 1 lagen für Anleger der Tranche 1 bei rund 161% und für Anleger der Tranche 2 bei rund 155%, jeweils bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital vor Steuern. Die Gesamtrückflüsse für die Anleger von Timber 2 lagen bei rund 159%, bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital vor Steuern.

Neubesetzung des Aufsichtsrats

Diese Angabe ändert die Ausführungen auf S. 25 des Verkaufsprospekts.

Am 8. Januar 2024 ist Dr. Dietrich Gottwald aus dem Aufsichtsrat der Jamestown US-Immobilien GmbH ausgeschieden. Mit Gesellschafterbeschluss vom 6. Mai 2024 ist Philipp Braunfels zum Mitglied des Aufsichtsrats der Jamestown US-Immobilien GmbH bestellt worden.

Hinweis: Alle Prozentangaben beziehen sich auf das Ergebnis vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag.

Hinweis: Je nach Investitionsverlauf sowie in Abhängigkeit des Marktumfelds kann das Ergebnis auch über die jeweils gezeigten Bandbreiten hinausgehen.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Gemäß § 305 Abs. 8 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) können Anleger, die vor Veröffentlichung dieses Nachtrags zum Verkaufsprospekt inkl. Aktualisierung eine auf den Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung dieses Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf bedarf keiner Begründung und ist in Textform mitzuteilen. Zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung.

Die Widerrufserklärung ist schriftlich zu richten an:

Jamestown US-Immobilien GmbH
Marienburger Straße 17
50968 Köln, Deutschland
Telefax: +49 221 3098-100
E-Mail: info@jamestown.de

Widerrufsfolgen

Im Fall eines wirksamen Widerrufs sind gemäß § 357b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) die beiderseits empfangenen Leistungen innerhalb von 30 Tagen zurückzugewähren. Diese Frist beginnt für den Anleger mit der Absendung seiner Widerrufserklärung, für Jamestown 32 mit deren Empfang. Hiervon unberührt bleibt das den Anlegern in der Beitrittsvereinbarung beschriebene Widerrufsrecht.

Dieser erste Nachtrag kann neben den weiteren Verkaufsunterlagen bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Straße 17, 50968 Köln, kostenlos in Papierform angefordert oder im Internet unter <https://www.jamestown.de/> abgerufen werden.