



Produktanalyse

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



Hinweis: Jegliche Vervielfältigung, Verbreitung, Verwendung, Verarbeitung, Veröffentlichung oder Speicherung, gleich in welcher Art und Weise, privat wie gewerblich, ist ohne die Einholung eines ausdrücklich schriftlichen Nutzungsrechtes strengstens untersagt. Urheber und Autor der Analyse: LSI Sachwertanalyse.

Executive Summary

Der Alternative Investmentfonds Jamestown 32 des seit 1983 auf dem US-Immobilienmarkt aktiven Emissionshauses Jamestown investiert in ein aufzubauendes Portfolio von mehreren unterschiedlich genutzten Immobilien, die sich in den wichtigsten Metropolregionen der USA als auch in den Großräumen entlang der beiden US-Küsten befinden können.

Fondsübersicht

	Rahmendaten
Emittentin	Jamestown 32 L.P. & Co. geschlossene Investment KG
Emissionsphase	11/2022 - 12/2024
Regulierungsrahmen	Kapitalanlagegesetzbuch
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Jamestown US-Immobilien GmbH
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
Investitionsvehikel	geschlossener inländischer Publikums-AIF nach KAGB
Ausgestaltungsform	risikogemischt; Semi-Blindpool
Investitionsobjekt	Immobilienobjektgesellschaften
Nutzungsarten	Bürogebäude, Mietwohnobjekte, Einzelhandel, Gastronomie, gemischt genutzte Objekte
Standort der Immobilie	Metropolregionen in den USA
Mindestbeteiligungssumme	30 000 US-\$ bzw. 20 000 US-\$ mit US-Steuer Nummer
Agio	5 %
Haftsumme	0,01 € pro Kommanditanteil von 1 US-\$
Stimmrecht	pro Kommanditanteil eine Stimme
geplante Fondslaufzeit	7-12 Jahre; maximal bis zum 31.12.2038
Fondsvolumen	zwischen 500 Mio. US-\$ und 1500 Mio. US-\$
Kommanditkapital ohne Agio	250 Mio. US-\$ (Ziel) mit Erhöhung auf bis zu 750 Mio. US-\$
Investitionsquote Fondsebene	94,6 %
Eigenkapital Initiator	~ 1 Mio. US-\$ (leitende Angestellte)
Fremdkapital	bis zu 150 % des Kommanditkapital
Ausschüttungshöhe	4 % p.a.
Ausschüttungsrhythmus	jährlich zum 15.05.
Schlussausschüttung	110 %
Gesamtausschüttung	150 %
Mehrerlösverteilung	2/3 für Anleger und 1/3 für KVG, sobald 110 % + 4 % p.a. Erlöst wurden
Übertragungsmöglichkeit	nach schriftlicher Zustimmung der Komplementärin
hausinterner Zweitmarkt	ja
steuerliche Behandlung	Doppelbesteuerungsabkommen / Progressionsvorbehalt
approximierte Gesamtkostenquote	1,85 % des Nettoinventarwertes

Management und Historie

Das Unternehmen Jamestown wurde 1983 durch Herrn Christoph Kahl in Köln gegründet. Es hat sich dabei auf Immobilieninvestitionen in den bedeutendsten Metropolregionen der USA fokussiert. Jamestown stieg über die Jahre zum Marktführer für US-Immobilienfonds für Privatanleger in Deutschland auf. Insgesamt hat das Haus 32 US-Vermietungsfonds mit einem Gesamtvolumen von 10,46 Mrd. US-\$ aufgelegt, von denen 28 Fonds mit Renditen zwischen 8,6 % bis 34,6 % p.a. bereits wieder aufgelöst worden sind. Die drei sich noch in Bewirtschaftung befindlichen jüngsten Fonds haben mit größeren Herausforderungen zu kämpfen und werden voraussichtlich keine bzw. eine sehr geringe Eigenkapitalmehrung erzielen. Heutzutage werden für Privatinvestoren noch rund 3,7 Mrd. US-\$ verwaltet. Da auch institutionelle Investoren betreut werden, beträgt das aktuell verwaltete Immobilienportfolio über 11,7 Mrd. US-\$. Neben Bestandsfonds wurden ab 1992 US-Immobilien Private Equity Fonds als auch ab dem Jahr 2008 US-Forstinvestments für Privatanleger aufgelegt. Institutionelle Investoren können sich seit 2011 an Immobilien in den USA und seit 2015 in Lateinamerika beteiligen.

Die Jamestown Gruppe besteht im Wesentlichen aus zwei rechtlich und funktional getrennten Schwestergesellschaften in Deutschland und in den USA. Die 1990 gegründete Jamestown US-Immobilien GmbH mit Sitz in Köln war für die Vorgängerfonds bis einschließlich Jamestown 28 verantwortlich. Im Zuge der Regulierung übernahm ab dem Jahr 2014 die Jamestown US-Immobilien GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft die Geschäftsführung und das Asset Management der Alternativen Investmentfonds (AIF). Daneben existiert die Jamestown L.P. mit Sitz in Atlanta, USA. Sie ist in den USA als Investment Advisor registriert und wird von der US-amerikanischen Wertpapier- und Börsenaufsicht SEC beaufsichtigt. Neben der Firmenzentrale in Atlanta werden

weitere Regionalbüros in Boston, New York, San Francisco, Los Angeles, Washington DC unterhalten und insgesamt rund 500 Mitarbeiter beschäftigt. Auf Grund dieser Personalstärke ist Jamestown in der Lage, sämtliche Phasen der Immobilienwertschöpfungskette selber abzubilden. Neben dem Ankauf wird ebenso die Finanzierung, das Asset Management, die Gebäudeverwaltung, das Bau- und Projektmanagement wie auch das Fondsmanagement und die Anlegerbetreuung einschließlich des US-Steuerservices abgebildet. Daneben wird ein eigenes Kreativteam zwecks Umgestaltung und Neupositionierung von Objekten als auch eine Nachhaltigkeitsabteilung unterhalten. Abgerundet wird der Bewirtschaftungsansatz durch ein Team, das sich ESG-, Innovations- und Digitalisierungsfragen annimmt. In der Vergangenheit ist es Jamestown dank seiner versierten Mitarbeiter immer wieder gelungen, Immobilien erfolgreich neu zu repositionieren. Durch die gute Vor-Ort-Präsenz verfügt Jamestown über detaillierte Marktkenntnisse und ein belastbares Immobiliennetzwerk, um substanzstarke Objektankäufe vorzunehmen.

Auch für die Zukunft ist das Haus Jamestown gut aufgestellt. So hat der Firmengründer Herr Kahl seine Nachfolgeplanung bereits geregelt und Ende 2022 50% seiner Anteile an die Simon Property Group (SPG) verkauft und sich aus der Geschäftsführung zurückgezogen. Herr Kahl bleibt an Jamestown weiterhin als Gesellschafter zusammen mit seiner Frau Ute Kahl mit 24 % beteiligt und als Board-Mitglied der US-amerikanischen Jamestown Global, L.P. verbunden. Die restlichen 26 % halten die langjährige Manager von Jamestown Michael Phillips, Matt Bronfmann und Christopher Kopecky. Die Stabilität und die Erhaltung der Firmen-Know-Hows sind damit gegeben. SPG ist ein Immobiliendienstleister und -investor und hat einen Schwerpunkt bei Einzelhandelsimmobilien. Durch den Partner SPG dürften sich für Jamestown zukünftige weitere Netzwerk- und

Synergievorteile ergeben. Strategische Investitionsentscheidungen werden von Jamestown und SPG gemeinschaftlich getroffen, allerdings greift letzterer nicht in das operative Tagesgeschäft ein, sondern widmet sich vor allem strategischen Fragestellungen. Von Seiten der Jamestown Geschäftsführung wird SPG als stabiler strategischer Partner wahrgenommen, der die Geschäftsstrategie nicht nur versteht, sondern auch aktiv unterstützt. Daher wurde Jamestown auch nicht in die SPG eingliedert, sondern agiert weiterhin als eigenständiges Unternehmen. Auch für die Zukunft hat der Ankerinvestor SPG ein klares Bekenntnis zu dem Geschäft mit Privatanlegern unter der Regie von Jamestown abgegeben, da es sich um eine erfolgreiche Produktschiene handelt und SPG den Bereich mit Institutionellen abdeckt.

Das Haus Jamestown zeichnet sich auch dadurch aus, dass sich leitende Mitarbeiter mit

nennenswerten Eigeninvestments zu identischen Konditionen wie Privatanleger an den Fonds beteiligen. An vorliegender Fondsgesellschaft werden sich wieder leitende Mitarbeiter mit einem Zeichnungsvolumen von 0,8 Mio. US-\$ beteiligen. Im Rahmen von Stabilisierungsmaßnahmen und ganzen Objektrettungen stellt Jamestown darüber hinaus Eigenmittel und zinsverbilligte Kreditlinien zur Verfügung. Die jahrzehntelange Anlegerorientierung wird immer wieder aktiv gelebt.

Das Haus Jamestown zeichnet sich durch ein über vier Jahrzehnte bestehende Marktpräsenz und eine bislang sehr gute Leistungsbilanz aus. Der Anbieter verfügt über ein kompetentes und facettenreiches Mitarbeitererteam, das die Immobilienbewirtschaftung in den großen US-Metropolregionen beherrscht. Durch die Aufnahme eines strategischen Partners im Rahmen der Nachfolgeplanung ist das Haus zukunfts fest aufgestellt.

- **Jamestown Zentrale und Regionalbüros**
- **Investitionsstandorte bisheriger Jamestown Fonds**

