

## Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produktes zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Produkt

**Jamestown 32 L.P. & Co. geschlossene Investment KG**  
**Hersteller: Jamestown US-Immobilien GmbH**

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der Jamestown US-Immobilien GmbH in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig. Jamestown US-Immobilien GmbH ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert.

Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts: 08.12.2022  
(überarbeitet am 08.10.2025)

Webseite: [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) | Telefon: +49 221 3098-0

**Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.**

## Um welche Art von Produkt handelt es sich?

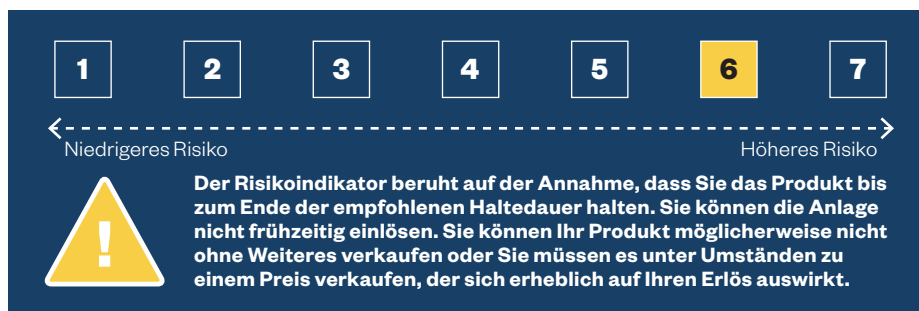
**Art:** Bei dem Produkt handelt es sich um einen Alternativen Investmentfonds (AIF) in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

**Laufzeit:** Die Laufzeit des Fonds ist befristet bis zum 31.12.2038. Die Anleger können ihre Anteile während der Laufzeit nicht zurückgeben; sie können jedoch nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags jederzeit die vorzeitige Auflösung des Fonds beschließen. Weitere Ausführungen zu der Laufzeit und der empfohlenen Haltedauer sind dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“ zu entnehmen.

**Ziele:** Ziel des Fonds ist die Erzielung von Einnahmeüberschüssen insbesondere aus der Vermietung sowie aus der Veräußerung von Immobilien ausschließlich in den USA. Der Fonds sieht für die Anleger (a) eine Anfängliche Ausschüttung von 2% p.a. für den Zeitraum ab Eingang der jeweiligen Teilzahlungen der Eigenkapitaleinlage (bzw. Anlagebetrag ohne Ausgabeaufschlag) bis zum 31.12.2023 vor und strebt (b) ab dem 01.01.2024 eine Ausschüttung von 4% p.a. sowie (c) aus Verkauf und Refinanzierung der Immobilien einen Eigenkapitalrückfluss in Höhe von 110% nach sieben bis zwölf Jahren an. Die vorgenannten Prozentwerte (2%, 4% und 110%) gelten jeweils vor Steuern und bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Die Höhe der Ausschüttungen und Gesamtrückflüsse kann variieren und hängt im Wesentlichen vom Erfolg der Bewirtschaftung, abgeschlossener Mietverträge, Einsatz von Fremdkapital, der Entwicklung des Zinsumfelds sowie der allgemeinen Markt- und wirtschaftlichen Entwicklung als auch der tatsächlichen Dauer der Investments ab. Die endgültige Rendite ergibt sich aus den insgesamt an die Anleger geleisteten Gesamtrückflüssen (vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital, ohne Ausgabeaufschlag) unabhängig des tatsächlichen Zeitpunkts. Zum Zeitpunkt der Aktualisierung dieses Basisinformationsblatts hat der Fonds vier Investitionen getätigt. Im April 2024 wurden die beiden Grocery Anchored Shoppingcenter Tamarac Town Square im Großraum Miami, Florida und Fountain Oaks in Atlanta, Georgia erworben. Im Oktober 2024 ist der Fonds eine Minderheitsbeteiligung an einem aus sechs gemischt genutzten Immobilien bestehenden Portfolio mit Standorten in Atlanta, New York City, Charlotte und Cincinnati eingegangen. Im März 2025 folgte die vierte Investition in Form einer Minderheitsbeteiligung an dem Wohn- und Einzelhandelskomplex Inman Quarter in Atlanta, Georgia. Jamestown 32 beabsichtigt mindestens eine weitere Investition zu tätigen. Regional investieren die Beteiligungsgesellschaften von Jamestown 32 insgesamt mindestens 60% des investierten Kapitals in bedeutenden Großräumen der US-Küstenstaaten (beinhaltet auch die südlichen Bundesstaaten, auch „Sunbelt“ genannt) und wichtigen Metropolen („Metropolitan Areas“) mit mehr als einer Million Einwohner (z.B. Boston, New York, Washington, D.C., Atlanta, Miami, San Francisco, Los Angeles oder vergleichbare Städte). Jamestown 32 wird mindestens 60% des investierten Kapitals in Einzelhandels- und Büroobjekte bzw. Gewerbeimmobilien mit gemischter Einzelhandels- und Büronutzung investieren, schließt jedoch für den Rest von bis zu 40% andere Nutzungsarten wie beispielsweise Mietwohnobjekte nicht aus. Der Fonds finanziert die Immobilien zum Teil mit Fremdkapital, z.B. mit Darlehen. Dieses Fremdkapital ist unabhängig von der Einnahmesituation des Fonds zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei positivem Verlauf des Fonds dessen Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die laufenden Zins- und Tilgungsforderungen dazu, dass das Eigenkapital des Fonds schneller aufgezehrt wird. Um mögliche Verluste in Folge von Zinsschwankungen zu verhindern oder zu verringern kann der Fonds Derivatgeschäfte eingehen. Eine ordentliche Kündigung des Anteils ist nicht möglich, auch nicht zum Ende der empfohlenen Haltedauer. Der Anleger erhält den Verkaufsprospekt zu dieser Kapitalanlage (inklusive Anlagebedingungen, Anlagestrategie, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag), aktuelle Anteilspreise und evtl. Nachträge sowie Aktualisierungen hierzu in deutscher Sprache unter <https://www.jamestown.de/jamestown-fonds/jamestown-32/> und kann diese kostenlos bei Jamestown US-Immobilien GmbH, Gereonstr. 43-65, 50670 Köln anfordern. Die Jahresberichte in deutscher Sprache können bei der KVG unter obiger Adresse ebenfalls kostenlos angefordert werden. Als Verwahrstelle fungiert die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main.

**Kleinanleger-Zielgruppe:** Dieses Beteiligungsangebot richtet sich an deutschsprachige Privatpersonen, die freie Liquidität langfristig in US-Dollar investieren wollen; eine steuerliche Behandlung der Erträge überwiegend in den USA anstreben; eine Sachwertanlage in Immobilien suchen; bereit sind, in einen Blindpool-Fonds zu investieren; bereit sind, eine unternehmerische Beteiligung einzugehen; ihren Wohnsitz in Deutschland haben.

Dieses Beteiligungsangebot eignet sich nicht für Anleger, die eine mündelsichere Kapitalanlage suchen; eine festverzinsliche Kapitalanlage mit einem heute schon feststehenden Rückzahlungszeitpunkt wünschen; auf jederzeitige Verkäuflichkeit der Anlage angewiesen sind; einen wesentlichen Anteil ihres Gesamtvermögens in die Beteiligung investieren würden; nicht bereit sind, ein Währungsrisiko zu akzeptieren; nicht bereit sind, einen möglichen Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag zu tragen.



Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubehalten. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass die Fähigkeit des Fonds beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

**Bitte beachten Sie das Währungsrisiko. Sie erhalten Zahlungen in einer anderen Währung, sodass Ihre endgültige Rendite vom Wechselkurs zwischen den beiden Währungen abhängen wird. Dieses Risiko ist bei dem oben angegebenen Indikator nicht berücksichtigt.**

Eine detaillierte Aufstellung aller Risiken ist dem Verkaufsprospekt im Abschnitt „Risiken“ zu entnehmen. Die KVG rät Anlegern davon ab, den Anlagebetrag durch Kreditaufnahme zu finanzieren. Bei geringeren Ausschüttungen müssen Zinsen, Gebühren und Rückzahlung des Kredits weiterhin aus dem sonstigen Vermögen des Anlegers geleistet werden.

## Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

|                                 |                                                                                                         |            |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Empfohlene Haltedauer:</b>   | <b>10 Jahre</b>                                                                                         |            |
| <b>Anlage*:</b>                 | <b>10.000 EUR (inkl. 5% Ausgabeaufschlag)</b>                                                           |            |
| <b>Szenarien</b>                | <b>Wenn Sie nach 10 Jahren aussteigen</b>                                                               |            |
| <b>Minimum</b>                  | <b>Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.</b> |            |
| <b>Stressszenario</b>           | <b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>                                     | 0 EUR      |
|                                 | Jährliche Durchschnittsrendite                                                                          | -100,0%    |
| <b>Pessimistisches Szenario</b> | <b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>                                     | 11.429 EUR |
|                                 | Jährliche Durchschnittsrendite                                                                          | 1,3%       |
| <b>Mittleres Szenario</b>       | <b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>                                     | 14.286 EUR |
|                                 | Jährliche Durchschnittsrendite                                                                          | 3,6%       |
| <b>Optimistisches Szenario</b>  | <b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>                                     | 17.143 EUR |
|                                 | Jährliche Durchschnittsrendite                                                                          | 5,5%       |

Im Mittleren Szenario wird eine Ausschüttung von 4% p.a. und einmalig 110% aus Nettoverkaufserlösen unterstellt. Das pessimistische bzw. optimistische Szenario unterstellt eine Abweichung von +/- 20% bei den Gesamtrückflüssen (alle Ergebnisse vor Steuern; inkl. Ausgabeaufschlag). Es wird unterstellt, dass die Immobilien bis zum Ende der empfohlenen Haltedauer gehalten werden.

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Dieses Produkt kann nicht eingelöst werden. Wenn Sie früher als zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, können zusätzliche Kosten anfallen. Schlimmstenfalls könnten Sie Ihre gesamte Anlage verlieren.

\*Die Mindestbeteiligung beträgt USD 30.000 (plus 5% Ausgabeaufschlag). Für Anleger, die schon über eine US-Steuer Nummer verfügen, beträgt die Mindestbeteiligung USD 20.000 (plus 5% Ausgabeaufschlag).

## Was geschieht, wenn die Jamestown US-Immobilien GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der Jamestown US-Immobilien GmbH hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung aus dem Fonds. Soweit der Fonds selbst aufgrund Zahlungsunfähigkeit oder Vermögenslosigkeit Auszahlungen an Sie nicht vornehmen kann, ist dieser Verlust nicht durch Entschädigungs- oder Sicherungssysteme für den Anleger gedeckt.

## Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

### Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag zum Ende der Haltedauer.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt: 10.000 EUR (inkl. 5% Ausgabeaufschlag) werden mit Euro/US-Dollar Parität angelegt, es wird das Mittlere Szenario dargestellt.

|                                         |                                           |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Anlage:</b>                          | <b>10.000 EUR</b>                         |
| <b>Szenarien</b>                        | <b>Wenn Sie nach 10 Jahren aussteigen</b> |
| <b>Kosten insgesamt</b>                 | <b>3.610 EUR</b>                          |
| <b>Jährliche Auswirkung der Kosten*</b> | <b>3,9% pro Jahr</b>                      |

\* Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 6,0% vor Kosten und 3,6% nach Kosten ohne Ausgabeaufschlag betragen. Die jährlichen Auswirkungen der Kosten sind unter Verwendung des internen Zinsfußes ermittelt worden. Die Rendite nach Kosten entspricht der jährlichen Durchschnittsrendite des mittleren Szenarios.

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken.

Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, berechnen kann (8,0% des Anlagebetrags ohne Ausgabeaufschlag). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

## Zusammensetzung der Kosten

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg</b>                       | Die Auswirkung der Kosten, die Sie beim Einstieg und regulärem Ausstieg in die Anlage erwarten könnten.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |
| <b>Einstiegskosten</b>                                                   | 5% Ausgabeaufschlag ist vom Anleger zu zahlen. Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der auf den Anlagebetrag des Anlegers erhoben wird. Zusätzlich werden dem Fonds einmalig Initialkosten in Höhe von 5,4% abgezogen. Jeweils bezogen auf den Anlagebetrag ohne Ausgabeaufschlag. (Insgesamt 10,4%)                                                                                        | 990 EUR |
| <b>Ausstiegskosten</b>                                                   | Wir berechnen Ihnen über die Transaktionskosten hinaus keine weiteren Ausstiegsgebühren für dieses Produkt.                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0 EUR   |
| <b>Laufende Kosten</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |
| <b>Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten</b> | Die jährliche Gesamtkostenquote von 1,85% p.a. bezogen auf den Anlagebetrag ohne Ausgabeaufschlag. Diese Angabe basiert auf Schätzungen und kann von Jahr zu Jahr schwanken.                                                                                                                                                                                                                      | 176 EUR |
| <b>Transaktionskosten</b>                                                | Die durchschnittlichen Transaktionskosten von 0,90% p.a. bezogen auf den Anlagebetrag ohne Ausgabeaufschlag. Diese Kosten fallen bei An- und Verkauf von Anlagen für den Fonds an, die Angabe beruht auf Schätzungen.                                                                                                                                                                             | 86 EUR  |
| <b>Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |
| <b>Erfolgsgebühren</b>                                                   | Nachdem Sie kumulativ 1) die Anfängliche Ausschüttung von 2% p.a. und ab dem 01.01.2024 eine Ausschüttung von 4% p.a. sowie 2) 110% (alles bezogen auf den Anlagebetrag ohne Ausgabeaufschlag) vollständig erhalten haben, erhält der Hersteller nach Abgeltung aller Kosten eine erfolgsabhängige Vergütung von einem Drittel der darüber hinausgehenden ausschüttungsfähigen Beträge des Fonds. | 0 EUR   |

## Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

### Vorgeschriebene Mindestheldauer: 13 Jahre

Die Laufzeit des Fonds ist befristet bis zum 31.12.2038, sofern der Fonds nicht schon vorher – aus den im Gesellschaftsvertrag genannten Gründen – liquidiert wird, insbesondere nach Veräußerung aller Vermögensgegenstände des Fonds. Mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen der Anleger kann eine Verlängerung bis längstens 31.12.2043 beschlossen werden. Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Eine Rücknahme von Anteilen durch den Fonds oder die KVG ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung des Anteils ist nicht möglich, auch nicht zum Ende der empfohlenen Haltedauer. Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sog. Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit der Komplementärin zum Verkauf kann ein Verkauf des Anteils erfolglos bleiben oder zu erheblichen Erlösminderungen führen.

## Wie kann ich mich beschweren?

Bei Beschwerden können Sie sich an die Jamestown US-Immobilien GmbH, Gereonstr. 43-65, 50670 Köln unter <https://www.jamestown.de/kontakt/> wenden. Beschwerden über die Person, die Sie zu dem Produkt berät oder es verkauft, können Sie unmittelbar an diese Person oder entsprechende Stelle richten. Für die Beilegung von Streitigkeiten können Verbraucher die „Ombudsstelle für Investmentfonds“ des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. anrufen. Der Hersteller und der Fonds nehmen an Streitbeilegungsverfahren vor dieser Schlichtungsstelle teil. Die Kontaktdaten der Ombudsstelle lauten: Büro der Ombudsstelle des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., Unter den Linden 42, 10117 Berlin oder unter [www.ombudsstelle-investmentfonds.de](http://www.ombudsstelle-investmentfonds.de).

## Sonstige zweckdienliche Angaben

Weitere Informationsunterlagen werden unter <https://www.jamestown.de/jamestown-fonds/jamestown-32/> zur Verfügung gestellt.