



## Investitionen in vermietete Immobilien in Europa

Verkaufsprospekt

# Jamestown Europa – Investitionen in vermietete Immobilien in Europa

- Kompetenz und langjährige Erfahrung der Jamestown Unternehmensgruppe in Europa
  - Investitionsobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest (Blindpool-Fonds)
  - Risikostreuung durch mehrere Investitionsobjekte an verschiedenen Standorten angestrebt
  - 5,0%\* p.a. Ausschüttung aus Vermietung ab 01.01.2027 beabsichtigt
  - 110%\* Ausschüttung aus Verkauf nach sieben bis zwölf Jahren angestrebt
  - Anleger versteuern die Erträge in Deutschland, hierbei gelten die Deutschen Steuersätze
- \* vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital

Die Anteile an Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG sind nicht und werden nicht nach dem U.S. Securities Act von 1933 registriert und dürfen nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika oder US-Personen angeboten oder übertragen werden, mit Ausnahme eines begrenzten Angebots gemäß Rule 701 des Securities Act of 1933 an einige leitende Mitarbeiter der Jamestown, L.P.

Der vorliegende Prospekt orientiert sich an dem vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen Standard „Grundsätze ordnungsmäßiger Begutachtung der gesetzlichen Verkaufsunterlagen von alternativen Investmentfonds (IDW S4)“. Alle Angaben, die nicht auf Quellen Dritter beruhen, stammen von der Jamestown US-Immobilien GmbH.

Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird im gesamten Text das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

## Inhaltsverzeichnis

Angebot im Überblick	2
Risiken	8
Jamestown Gruppe und Leistungsbilanz	16
Anlagestrategie	25
Rechtliche Hinweise	27
Kosten	37
Auslagerungen	40
Interessenkonflikte	40
Nachhaltigkeit	41
Steuerliche Grundlagen	42
Kundeninformationen nach Art. 246b §1 Absatz 1 und Art. 246c EGBGB	53
Informationen zum Datenschutz	60
Nutzungsbedingungen für das Jamestown Kundenportal	64
Glossar	68
Anlage I: Anlagebedingungen	72
Anlage II: Gesellschaftsvertrag	78
Anlage III: Treuhandvertrag	95

## Hinweis

Gemäß den Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuchs („KAGB“) hat die Jamestown US-Immobilien GmbH als die für die Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft für das Angebot von Beteiligungen an dieser Gesellschaft den vorliegenden Verkaufsprospekt einschließlich der Anlagebedingungen und des Gesellschafts- und Treuhandvertrags sowie darüber hinaus das Basisinformationsblatt erstellt und hat diese dem Publikum zugänglich zu machen.

Interessenten erhalten die vorgenannten Unterlagen und den letzten veröffentlichten Jahresbericht der Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG (in der jeweils geltenden Fassung, die „Verkaufsunterlagen“) kostenlos nach ihrer Wahl

- als pdf-Download auf der Internetseite der Jamestown US Immobilien GmbH unter [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) oder
- durch formlose Anforderung über die nachfolgend genannten Kontaktdaten der Jamestown US-Immobilien GmbH auch in Papierform.

Die Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG veröffentlicht den ersten Jahresbericht zum 31.12.2025 innerhalb der gesetzlichen Frist.

Ohne schriftliche Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft Jamestown US-Immobilien GmbH ist niemand zu Angaben berechtigt, welche den Inhalt dieses Verkaufsprospekts ergänzen oder im Widerspruch dazu stehen.

Datum der Prospektaufstellung: 31.10.2025 (Die Auflegung des Fonds ist für November 2025 geplant.)

Jamestown US-Immobilien GmbH  
Gereonstr. 43-65, 50670 Köln  
Telefon: +49 221 3098-0  
Telefax: +49 221 3098-100  
E-Mail: [info@jamestown.de](mailto:info@jamestown.de)  
Internet: [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de)

# Angebot im Überblick

## Beteiligungsangebot

Im Rahmen der Platzierung des Immobilienfonds Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG (im Folgenden auch „Jamestown Europa“, „Fonds“ oder „Gesellschaft“ genannt) wird Kapitalanlegern eine Beteiligung angeboten. Der Fonds soll nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 KAGB vermietete Immobilien in den wichtigsten Metropolregionen ausgewählter Länder der Eurozone ankaufen, verwalten sowie hiernach verkaufen.

Bei dem aufgelegten Fonds handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB.

## Verwaltung des Fonds und Jamestown Gruppe

Der Fonds hat die Jamestown US-Immobilien GmbH (im Folgenden auch „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ oder „KVG“ genannt) mit der Verwaltung beauftragt. Die Jamestown US-Immobilien GmbH ist eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß KAGB und wird von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) beaufsichtigt. Die KVG trifft sämtliche maßgebenden Entscheidungen über An- und Verkauf, Verwaltung, Vermietung und Entwicklung der Immobilien und übernimmt das Risikomanagement des Fonds.

Weitere Angaben zur KVG finden sich auf Seite 29 dieses Verkaufsprospekts.

Als Asset Manager ist die Jamestown Europe GmbH („Asset Manager“) mit Sitz in Köln beauftragt, die immobilienbezogenen Leistungen auszuführen. Bei der Jamestown US-Immobilien GmbH und der Jamestown Europe GmbH handelt es sich um rechtlich und funktional getrennte Gesellschaften, die Teil der Jamestown Unternehmensgruppe sind und durch Aufgabenteilung und langjährige Zusammenarbeit erfolgreich am Markt agieren.

Die Jamestown Global, L.P., ist 100%ige Eigentümerin der Jamestown US-Immobilien GmbH und der Jamestown Europe GmbH. Die Gesellschafterstruktur ist dem Schaubild auf Seite 31 zu entnehmen.

Die Jamestown Gruppe bietet seit Jahren verschiedene Dienstleistungen und Investitionsmöglichkeiten in den USA und Europa für Privatanleger und institutionelle Investoren an. Die Unternehmensgruppe wurde 1983 gegründet und legt seitdem erfolgreich US-Immobilienfonds für Privatanleger in Deutschland auf. Seit 2015 ist die Unternehmensgruppe in Südamerika und seit 2019 in Europa aktiv und unterhält derzeit elf Standorte in insgesamt sieben verschiedenen Ländern. Jamestown beschäftigt eigene Spezialisten, die alle Leistungsphasen einer Immobilieninvestition abdecken.

Ende Juni 2025 betreute die Jamestown Gruppe ein Portfolio von Immobilien im Gesamtwert von rund € 12,3 Mrd., davon

rund € 0,9 Mrd. in Europa. Von 32 US-Vermietungsfonds wurden 28 bereits wieder aufgelöst, in diese hatten rund 80.000 Privatanleger Eigenkapitaleinlagen von insgesamt \$ 3,483 Mrd. eingebracht. An Ausschüttungen aus Vermietungsüberschüssen und Verkaufserlösen erhielten die Anleger insgesamt \$ 6,826 Mrd., demnach \$ 3,343 Mrd. mehr als das investierte Eigenkapital. Weitere Informationen zu den US-Vermietungsfonds sind auf Seite 18 und die Ergebnisübersicht der aufgelösten US-Vermietungsfonds auf Seite 22 f. aufgeführt. Die Ergebnisse von Jamestown Fonds bieten keinerlei Gewähr für den zukünftigen Erfolg von Jamestown Europa.

Die Jamestown Organisation hat die Fähigkeit bewiesen, chancenreiche Immobilien auszuwählen und sie durch aktives Management vor Ort wertsteigernd weiterzuentwickeln bis hin zu erfolgreichen Verkäufen. Diese Kompetenz und langjährige Erfahrung kommen auch bei Jamestown Europa zum Einsatz.

## Profil des typischen Anlegers

Dieses Beteiligungsangebot richtet sich an deutschsprachige Anleger, die

- freie Liquidität langfristig in Euro investieren wollen,
- 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 in der Lage sind, erhebliche Wertschwankungen der Anteile hinzunehmen,
- nicht bereit sind, einen möglichen Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag zu tragen.

## Risikoprofil des Fonds

Die Beteiligung an der Gesellschaft stellt eine unternehmerische Investition dar, deren Ergebnisse von einer Vielzahl von Faktoren abhängig sind. Insbesondere gibt es keine Sicherheit, dass der Fonds seine Anlageziele erreichen wird. Daher sind weder die KVG noch die Komplementärin in der Lage, Zeitpunkt und Höhe von Ausschüttungen an den Anleger zu garantieren. 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, die Anleger auszuzahlen. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass die Anleger das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Ein Anleger sollte daher nur dann in den Fonds investieren, wenn er einen Totalverlust des investierten Eigenkapitals (einschließlich Ausgabeaufschlag) in Kauf nehmen kann. Die Beteiligung am Fonds ist vor diesem Hintergrund für den Anleger nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio als Teil einer umfassenden Anlagestrategie geeignet.

An Jamestown Europa werden sich Mitarbeiter der Jamestown Gruppe beteiligen. Die Mitarbeiter der Jamestown, L.P., welche ihren Wohnsitz nicht in Deutschland haben, können im Rahmen eines begrenzten Angebots gemäß Rule 701 des Securities Act of 1933 der Gesellschaft beitreten. Die Jamestown, L.P., hat die gleiche Eigentümerstruktur wie die Jamestown Global, L.P. Die Gesellschafterstruktur ist dem Schaubild auf Seite 31 zu entnehmen. Die Beteiligung des Managements trägt zu einer Interessengleichheit zwischen KVG, Management und Anlegern bei.

### Rechtliche Struktur

Die Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG ist eine Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht mit der Jamestown Europa Investment Services GmbH als Komplementärin (nachfolgend auch „Komplementärin“). Anleger können sich mittelbar durch Abschluss eines Treuhandvertrags als Treugeber über die Treuhandkommanditistin Jamestown Treuhand GmbH an Jamestown Europa beteiligen. Dabei hält die Jamestown Treuhand GmbH treuhänderisch für den Anleger Kommanditanteile (nachfolgend auch „Anteile“) an der Gesellschaft.

Der Fonds wird über Beteiligungsgesellschaften in Immobilien investieren. Der Fonds kann Beteiligungen an Beteiligungsgesellschaften direkt oder indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Spezialfonds halten. Der Fonds kann seine Beteiligungsgesellschaften über eine oder mehrere Holdinggesellschaft bündeln. Bei den Beteiligungsgesellschaften handelt es sich um Personen- oder Kapitalgesellschaften, deren Gesellschaftszweck der Erwerb, das Bewirtschaften und der Verkauf von Immobilien ist. Weitere Angaben zur rechtlichen Struktur finden sich in den Rechtlichen Hinweisen ab Seite 27 dieses Verkaufsprospekts.

### Anteilklassen/Faire Behandlung der Anleger

**Alle ausgegebenen Anteile haben gleiche Rechte. Anteilklassen werden nicht gebildet.**

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist gemäß § 26 Abs. 2 Nr. 6 KAGB verpflichtet, die Anleger des Fonds fair zu behandeln. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet die von ihr aufgelegten Fonds nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Fonds und Anleger der Fonds nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind entsprechend ausgerichtet.

### Rechte und Haftung des Anlegers

Den Anlegern stehen gemäß Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag Kontroll- und Informationsrechte, die Teilhabe an Ausschüttungen und Ergebnissen sowie das Stimmrecht zu. Ein ordentliches Kündigungsrecht für die Anteile ist nicht gegeben.

Die Haftung des Anlegers gegenüber Dritten ist auf die Hafteinlage beschränkt. Das Verhältnis der Hafteinlage zur Pflichteinlage ist so bestimmt, dass eine Pflichteinlage von € 1,00 einer Hafteinlage von € 0,01 entspricht. Die Rechte und Pflichten des Anlegers gegenüber der Gesellschaft bestimmen sich mit Ausnahme der Haftung gegenüber Dritten ausschließlich nach dem Betrag der Pflichteinlage (im Folgenden als „Eigenkapitaleinlage“ bezeichnet). Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

### Anteile, Beitritt und Einzahlung

**Die Anteile sind zu je € 1 gestückelt. Die Mindestbeteiligung beträgt € 10.000 (plus 5% Ausgabeaufschlag). Höhere Eigenkapitaleinlagen müssen durch 1.000 teilbar sein. Alle prozentualen Angaben im Hinblick auf die Eigenkapitaleinlagen beziehen sich auf diese ohne 5% Ausgabeaufschlag. Der Anleger hat die Gesamtzahlung innerhalb von vier Wochen nach Annahme der Beitrittserklärung zu leisten, jedoch spätestens bis zum 31.03.2027 (bei Verlängerung des Vertriebs um sechs Monate im Ermessen der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin bis spätestens 30.09.2027). Es liegt im Ermessen der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin, diesen Zeitraum zu verlängern. Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin wird auf Weisung der KVG nach deren freiem Ermessen die Ausgabe von Anteilen beenden, sobald maximal 250 Mio. Anteile zu je € 1 ausgegeben sind, spätestens jedoch am 31.03.2027 (bei Verlängerung des Vertriebs um sechs Monate im Ermessen der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin bis spätestens 30.09.2027). Die KVG hat in alleinigem Ermessen das Recht, die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin anzuweisen, die Ausgabe von Anteilen vorzeitig zu beenden.**

### Bewertung der Vermögensgegenstände/ Nettoinventarwert

Mindestens einmal im Jahr werden die Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten der Beteiligungsgesellschaften bzw. der Immobilien-Spezialfonds bewertet und der Nettoinventarwert für jede Beteiligungsgesellschaft bzw. jeden Immobilien-Spezialfonds ermittelt. Die Summe dieser Nettoinventarwerte zusammen mit weiteren Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten der Gesellschaft ergeben den Nettoinventarwert der Gesellschaft. Die Division des Nettoinventarwerts der Gesellschaft durch die Zahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Nettoinventarwert pro Anteil. Der Nettoinventarwert kann während der Anlagedauer schwanken und höher oder niedriger sein als der ursprüngliche Nominalwert von € 1 pro Anteil. Der jeweils neu festgestellte Nettoinventarwert wird den Anlegern im Rahmen des Jahresberichts nach KAGB und unter [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) mitgeteilt. Dieser ist Grundlage für die Ausgabe von Anteilen bei

Nachinvestitionen.

Die in den Nettoinventarwert einfließenden Bewertungsergebnisse vermitteln lediglich eine zeitpunktbezogene Betrachtung zum jeweiligen Stichtag. Dieser Wert ist ein nach festgelegten Kriterien ermittelter Stichtagswert und lässt daher weder einen Schluss auf Zweitmarktpreise zu noch darauf, welcher Wert bei einem späteren Verkauf der Investitionsobjekte für die Anleger erzielt wird.

### Investition und Finanzierung

Ausgehend von einem durch Anteile finanzierten beispielhaften Eigenkapital von € 50 Mio., den hierauf anfallenden Initialkosten von 6,4% und einem beispielhaft angenommenen Fremdfinanzierungsanteil von rund 55% der Gesamtmittel ergeben sich aus der Tabelle „Finanz- und Investitionsplan Jamestown Europa“ die aufgeführte Mittelherkunft und Mittelverwendung.

Die konsolidierte Darstellung in der Tabelle umfasst sowohl die Ebene des Fonds als auch der Beteiligungsgesellschaften und etwaiger Spezialfonds, da insbesondere auf deren Ebene Immobilieninvestitionen getätigt und Fremdmittel aufgenommen werden.

Es ist vorgesehen, bei Anlegern Anteile mit einem Emissionsvolumen in Höhe von € 50 Mio. zuzüglich 5% Ausgabeaufschlag bis zum 31.03.2027 (bei Verlängerung des Vertriebs um sechs Monate im Ermessen der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin bis spätestens 30.09.2027) zu platzieren. Die exakte Höhe wird erst mit Schließung der Emission festgelegt. Sollte die KVG hiernach nicht in der Lage sein, einen Teil der gezeichneten Eigenkapitaleinlagen in geeignete Immobilien zu investieren, kann die KVG entscheiden, dass der Fonds einen solchen Teil der Eigenkapitaleinlagen an die Anleger anteilig zurückzahlt, entsprechend mindert sich die Eigenkapitaleinlage von € 1 pro Anteil.

### Finanz- und Investitionsplan Jamestown Europa bei einem Emissionsvolumen von € 50 Mio. (Konsolidierte Darstellung) – PROGNOSE

		gesamt in Tsd. €	gesamt in %	in % des Eigenkapitals
<b>1.</b>	<b>Mittelherkunft</b>			
1.1	Eigenkapital*	50.000	45,0%	100,0%
1.2	Fremdkapital	61.110	55,0%	122,2%
1.3	Gesamt	111.110	100,0%	222,2%
<b>2.</b>	<b>Mittelverwendung</b>			
2.1	Immobilieninvestitionen und Liquiditätsrücklage	107.910	97,1%	215,8%
2.2	Initialkosten*			
2.2.1	Kosten der Eigenkapitalbeschaffung	3.000	2,7%	6,0%
2.2.2	Weitere Kosten	200	0,2%	0,4%
2.3	Gesamt	111.110	100,0%	222,2%

\* Zusätzlich fällt ein Ausgabeaufschlag von 5% der gezeichneten Eigenkapitaleinlagen der Anleger an.

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.

### Gesamthöhe der Anfänglichen Kosten

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seiner Eigenkapitaleinlage in die Gesellschaft, hinzu kommt der Ausgabeaufschlag in Höhe von 5%, somit insgesamt 105% der Eigenkapitaleinlage. Die Anfänglichen Kosten, bestehend aus den Initialkosten gemäß 2.2 und dem Ausgabeaufschlag, betragen in der Summe 10,9% des Ausgabepreises bzw. 11,4% der gezeichneten Eigenkapitaleinlagen und werden an die KVG gezahlt. Die Initialkosten sind anteilig in Bezug auf die geleisteten Eigenkapitaleinlagen im jeweiligen Monat zum Monatsende fällig. Die KVG wird den jeweiligen Vertriebspartnern von Jamestown Europa für deren Vermittlung von Eigenkapital Vertriebsprovisionen in Höhe von bis zu 8,57% des Ausgabepreises bzw. 9,0% der gezeichneten Eigenkapitaleinlagen zahlen, die in den Anfänglichen Kosten enthalten sind. Weitere Provisionen an Vertriebspartner werden nicht gezahlt. Die genannten Prozentsätze entsprechen beispielsweise bei gezeichneten Eigenkapitaleinlagen von € 50 Mio. (siehe 1.1 Eigenkapital) einem Gesamtbetrag von € 5,7 Mio., bestehend aus € 5,5 Mio. Kosten der Eigenkapitalbeschaffung und Ausgabeaufschlag sowie € 0,2 Mio. weiterer Kosten. Andere Anfängliche Kosten fallen nicht an. Bei einem anderen Betrag der gezeichneten Eigenkapitaleinlagen erhöht bzw. verringert sich die prozentuale Aufteilung der im Finanz- und Investitionsplan aufgeführten Mittelverwendung nicht.

Der Fonds bzw. seine Beteiligungsgesellschaften werden für den Ankauf von Immobilien Fremdkapital aufnehmen. Für die Gesellschaft dürfen entsprechend § 263 Abs. 1 KAGB Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche die Teilungsgesellschaft oder die Spezialfonds aufgenommen haben, entsprechend der jeweiligen Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen. Daher kann der Fremdfinanzierungsanteil jeder einzelnen Immobilie somit geringer oder höher sein.

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Jamestown Europa, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Der Finanz- und Investitionsplan bezieht sich auf die Investition des gesamten Emissionsvolumens des Fonds. Für nachfolgende wertsteigernde Maßnahmen und sonstigen Liquiditätsbedarf könnte gegebenenfalls zu späteren Zeitpunkten der Einsatz zusätzlichen Kapitals sinnvoll sein (siehe Seite 26 Nachinvestitionen). Eine weitere Kommanditistin der Gesellschaft ist die Jamestown Europa Kommanditistin GmbH als Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin mit einer Eigenkapitaleinlage von € 1.000. Wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft einen zusätzlichen Investitions- oder Liquiditätsbedarf für die Gesellschaft feststellt, kann sie der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin zu einem oder mehreren Zeitpunkten die Übernahme weiterer Kommanditanteile, auch in Teilen, bis zur maximalen Höhe von 25% des von Anlegern gezeichneten Eigenkapitals anbieten. Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin entscheidet über die Annahme dieses Angebots im eigenen Ermessen. Hierdurch können die gemäß Ziffer 3.2.1.2 des Gesellschaftsvertrags genannten Grenzen für Eigenkapitaleinlagen überschritten werden. Ob, wann und in welchem Umfang diese Eigenkapitaleinlagen in Anspruch genommen werden, ist ungewiss. Daher sind solche Nachinvestitionen in dem obigen Finanz- und Investitionsplan nicht aufgeführt.

### Kosten und Vergütungen

**Der Gesellschaft entstehen durch die Emission Initialkosten von 6,4%, so dass 93,6% der Eigenkapitaleinlagen der Anleger für die Immobilieninvestitionen und Barmittelreserven zur Verfügung stehen. Darüber hinaus leistet der Anleger einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5,0%.**

Während der Anlagedauer sind von der Gesellschaft Vergütungen für das Fondsmanagement und für die Komplementärin in Höhe von jährlich insgesamt 0,62% sowie für die Verwahrstelle in Höhe von jährlich bis zu 0,06%, jeweils bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft, zu zahlen.

Auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften, die Eigentümer der Immobilien sind, fällt für das Asset Management eine Vergütung von jährlich 1,1% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft an. Zusätzlich werden auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften oder Spezialfonds eine Ankaufsvergütung in Höhe von 1,0% des Kaufpreises und eine Verkaufsvergütung in Höhe von 3,0% des Verkaufspreises für jede Immobilie oder für den auf Jamestown Europa entfallenden Anteil gezahlt, falls die Immobilie nicht zu 100% im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft oder Spezialfonds steht.

Sofern auf Ebene des Fonds definierte Ziele hinsichtlich Auszahlungen aus Bewirtschaftung und Verkauf erreicht werden, hat die KVG bzw. der von der KVG beauftragte Asset Manager darüber hinaus Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung. Somit hat die KVG bzw. der von der KVG beauftragte Asset Manager allen Anreiz, für eine erfolgreiche Verwaltung des Fonds bzw. Bewirtschaftung der jeweiligen Immobilien zu sorgen.

Rückvergütungen der von dem Fonds an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen fließen der KVG nicht zu.

Eine detaillierte Darstellung aller Kosten, Vergütungen und Aufwendungen sowie sonstiger vom Anleger zu entrichtender Kosten findet sich in den Anlagebedingungen und auf Seite 37 ff. dieses Verkaufsprospekts.

### Anlageziele und Anlagestrategie

**Die Anlageziele des Fonds sind darauf ausgerichtet,**

- **das von den Anlegern investierte Eigenkapital zu bewahren und zu schützen,**
- **ab dem 01.01.2027 eine Ausschüttung von 5,0%\* p.a. und davor eine Anfängliche Ausschüttung von 3,0%\* p.a. an die Anleger auszuzahlen,**
- **nach Verkauf der Immobilien eine Ausschüttung an die Anleger von 110%\* zu leisten.**

**Im Rahmen seiner Anlagestrategie beabsichtigt Jamestown Europa, insbesondere qualitativ hochwertige, vermietete Einzelhandels-, Büro- und Mietwohnobjekte in den wichtigsten Metropolregionen ausgewählter Länder der Eurozone zu erwerben, professionell zu bewirtschaften und nach einer Laufzeit von sieben bis zwölf Jahren wieder zu verkaufen. Zu den Ländern, in denen Jamestown Europa investieren kann, gehören unter anderem Deutschland, die Niederlande, Portugal und Spanien. Nach Ankauf besteht die Strategie von Jamestown Europa darin, durch professionelles Immobilienmanagement die Qualität und Positionierung der Investitionsobjekte zu verbessern, für hohe Mieterzufriedenheit zu sorgen sowie den Nettomietüberschuss während der Anlagedauer zu maximieren. Darüber hinaus kann der Fonds in Projektentwicklungen bis zu 25% des Verkehrswerts der Immobilien investieren, die die Gesellschaft und ihre Beteiligungsgesellschaften erwerben.**

\*vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital

Durch den Erwerb mehrerer zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung noch nicht identifizierter Immobilien wird eine Diversifikation im Hinblick auf regionale Standorte, Immobiliennutzungsarten und Mieter angestrebt. Anzahl und Größe der Investitionsobjekte hängen von der Höhe des gezeichneten Jamestown Europa Eigenkapitals ab. Die Investitionsphase soll spätestens drei Jahre nach Beginn des Vertriebs abgeschlossen werden, kann aber durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75% der Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden. Jamestown Europa wird die Anlagegrenzen der Vermögensgegenstände zum Abschluss der Investitionsphase erfüllen. Auch nach Ablauf der Investitionsphase kann verbliebenes gezeichnetes Kapital investiert werden. Innerhalb eines Zeitraums von bis zu 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs wird der Fonds gegebenenfalls noch nicht risikogemischt gemäß § 262 KAGB investiert sein. Innerhalb eines Zeitraums von bis zu 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs wird der Fonds gegebenenfalls auch die Begrenzungen gemäß § 263 KAGB hinsichtlich Fremdkapitalaufnahme und Belastung der erworbenen Vermögensgegenstände noch nicht erfüllen.

Sofern Jamestown Europa eine oder mehrere Immobilien frühzeitig veräußert, kann die Gesellschaft die hieraus erzielten Nettoerlöse entsprechend der Anlagestrategie neu investieren.

Der Fonds berücksichtigt bei seinen Investitionsentscheidungen auch Nachhaltigkeitsrisiken und qualifiziert als sog. „Art. 6 Fonds“ gemäß der Offenlegungs-Verordnung. Zur näheren Erläuterung von Nachhaltigkeitsrisiken wird auf den Abschnitt „Nachhaltigkeitsrisiken“ auf Seite 12 f. dieses Verkaufsprospekts verwiesen. Nachhaltigkeitsrisiken werden insbesondere bei Investitionsentscheidungen in den Due Diligence-Prozess einbezogen. Trotz der Einbeziehung und der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungsprozessen durch die Gesellschaft ist denkbar, dass sich gleichwohl realisierende Nachhaltigkeitsrisiken den Wert des Portfolios und damit die Rendite des Fonds beeinflussen.

Der Fonds berücksichtigt bei seinen Investitionsentscheidungen zum aktuellen Zeitpunkt nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. Principal Adverse Impacts, „PAI“), da Jamestown PAI nur für Art. 8 und Art. 9 Produkte berücksichtigt. Die Entscheidung, ob und wann die wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zukünftig berücksichtigt werden, wird regelmäßig unter Berücksichtigung der regulatorischen Entwicklungen und der Datenlage überprüft.

Zur Absicherung gegen einen Wertverlust der von Jamestown Europa gehaltenen Vermögensgegenstände kann der Fonds Derivate gemäß § 261 Abs. 3 KAGB einsetzen. Ein solcher möglicher Einsatz von Derivaten würde sich insoweit nicht auf das in diesem Verkaufsprospekt dargestellte Risikoprofil des Fonds auswirken.

Eine Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik ist nur mittels einer Änderung der Anlagebedingungen möglich. Hierfür ist die Zustimmung der BaFin sowie der Anleger erforderlich, die eine Mehrheit von mindestens zwei Drittel der Kommanditanteile auf sich vereinen.

### Sensitivität

Die oben dargestellten Anlage- bzw. Ausschüttungsziele führen nach einer unterstellten Anlagedauer von zwölf Jahren zu einem prognostizierten Gesamtrückfluss an die Anleger von 168% des investierten Eigenkapitals (sog. Basiszenario). Unterstellt man eine negative Abweichung von -20% bei den Ausschüttungen sowie den Nettoerlösen aus Verkauf oder Refinanzierung, sinkt der prognostizierte Gesamtrückfluss auf 134% des investierten Eigenkapitals (sog. negatives Szenario). Im positiven Szenario wird unterstellt, dass eine positive Abweichung von +20% bei den Ausschüttungen sowie den Nettoerlösen aus Verkauf oder Refinanzierung an die Anleger eintritt. Dies führt zu Gesamtrückflüssen an die Anleger von 202% (sog. positives Szenario). Die Ergebnisse der Verkäufe, der Bewirtschaftungsphase und damit der Gesamtrückfluss an die Anleger können erheblich von der Prognose abweichen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.

### Anlagedauer

Die KVG beabsichtigt, den Fonds in einem Zeitraum von sieben bis zwölf Jahren ab dem Vertriebsbeginn wieder durch Verkauf der Immobilien aufzulösen. Tatsächlich kann sich ein kürzerer oder längerer Zeitraum ergeben. Gemäß Gesellschaftsvertrag endet die Laufzeit des Fonds spätestens am 31.12.2037. Die Gesellschafter können eine Laufzeitverlängerung bis längstens 31.12.2042 beschließen. Ein vom Anleger gewünschter vorzeitiger Verkauf seiner Anteile kann erfolglos bleiben.

### Ausschüttungen

Für den Anfangszeitraum, in dem die Anleger dem Fonds zu unterschiedlichen Zeitpunkten beitreten, ist eine anfängliche Ausschüttung vorgesehen. Diese beträgt für jeden Anleger 3,0%\* p.a. bis zum 31.12.2026 ab Eingang der jeweiligen Teilzahlungen der Eigenkapitaleinlage bei der Gesellschaft.

Das Ziel ab 01.01.2027 und die Folgejahre besteht darin, aus den Barüberschüssen der Gesellschaft Ausschüttungen von 5,0%\* p.a. an die Anleger zu leisten. Die tatsächlichen Ausschüttungen können niedriger oder höher ausfallen.

Sämtliche Ausschüttungen werden jeweils am 15.05. des Folgejahres ausgezahlt, beginnend am 15.05.2026.

Bei Investitionen in mehrere Immobilien gemäß der Strategie von Jamestown Europa ist davon auszugehen, dass diese zu unterschiedlichen Zeitpunkten veräußert werden.

\*vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital

**Verkaufserlöse werden an die Anleger ausgeschüttet, sofern sie nicht gemäß der Anlagestrategie neu investiert werden.**

**Nachdem die Anleger kumulativ 1) die Anfängliche Ausschüttung und ab dem 01.01.2027 eine Ausschüttung in Höhe von 5,0%\* p.a. sowie 2) 110%\* 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. Nähere Informationen hierzu sind in den Anlagebedingungen enthalten.**

**Die von Jamestown Europa empfangenen Auszahlungen aus der Liquidation der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft bzw. der Liquidation der Immobilien-Spezialfonds werden innerhalb eines angemessenen Zeitraums an die Anleger ausgeschüttet.**

### Information an die Anleger

Interessenten und Anleger können sich fortlaufend im Internet unter [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) über die Eigenkapitalplatzierung und die vom Fonds getätigten Immobilieninvestitionen informieren.

Schriftliche Gesellschafterinformationen über die Entwicklung der Immobilieninvestitionen und der Gesellschaft erfolgen bei Bedarf, jedoch mindestens zweimal jährlich. Der Jahresbericht gemäß KAGB einschließlich des geprüften Jahresabschlusses wird gemäß den gesetzlichen Regelungen bis spätestens 30.06. eines jeden Jahres erstellt, den Anlegern vorgelegt und an die das Unternehmensregister führende Stelle zur Veröffentlichung übermittelt. Der Jahresbericht steht darüber hinaus als Download unter [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) zur Verfügung.

### Steuerliche Behandlung

Die Anleger erzielen in der transparenten Fondsstruktur insbesondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie gegebenenfalls sonstige Einkünfte nach § 22 Nr. 2 EStG im Veräußerungsfall. Werden Immobilien nach mehr als zehn Jahren veräußert, sind etwaige Veräußerungsgewinne für den Anleger nicht steuerbar.

Hält der Fonds Immobilien über Kapitalgesellschaften, erzielt der Anleger Einkünfte aus Kapitalvermögen aus laufenden Gewinnausschüttungen und im Veräußerungsfall. Wenn der Fonds Immobilien (direkt oder indirekt über eine Beteiligungsgesellschaft) über Investmentfonds i.S.d. Investmentsteuergesetzes hält, erzielt der Anleger in Bezug auf die Einkünfte aus dem Investmentfonds Investmenterträge (Einkünfte aus Kapitalvermögen) im Hinblick auf laufende Einkünfte (Ausschüttungen, Vorabpauschale) sowie im Veräußerungsfall.

Der Anleger ist zur Abgabe einer persönlichen Einkommensteuererklärung verpflichtet. Die Einkünfte werden von der Fondsgesellschaft gegenüber dem für sie in Deutschland zuständigen

Finanzamt einheitlich und für jeden Anleger gesondert erklärt und dort festgestellt. Die Ergebnisse werden vom Finanzamt der Gesellschaft an die Wohnsitzfinanzämter der Anleger übermittelt.

Die mit der Beteiligung an Jamestown Europa verbundenen steuerlichen Auswirkungen werden ausführlich im Kapitel Steuerliche Grundlagen ab Seite 42 dargestellt.

### Verwahrstelle

Für die Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG hat die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG mit Sitz in Frankfurt am Main die Funktion der Verwahrstelle übernommen. Weitere Angaben zur Verwahrstelle finden sich auf Seite 32 dieses Verkaufsprospekts.

## Risiken

**Vor der Entscheidung über den Kauf von Anteilen an Jamestown Europa sollten Anleger die nachfolgenden Risikohinweise zusammen mit den anderen in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und diese bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen.**

Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann für sich genommen oder zusammen mit anderen Umständen die Wertentwicklung des Fonds bzw. der im Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinflussen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken bis zum Totalverlust des investierten Eigenkapitals (einschließlich Ausgabeaufschlag). Die steuerliche Verlustberücksichtigung kann im Einzelfall eingeschränkt oder ausgeschlossen sein.

Neben den nachstehend oder an anderer Stelle des Verkaufsprospekts beschriebenen Risiken und Unsicherheiten kann die Wertentwicklung des Fonds durch verschiedene weitere Risiken und Unsicherheiten beeinträchtigt werden, die derzeit nicht bekannt sind. Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken.

Im Hinblick auf die Risiken einer Investition in Jamestown Europa wird im Folgenden zwischen „anlagegefährdenden Risiken“ und „anlegergefährdenden Risiken“ unterschieden. Anlagegefährdende Risiken resultieren aus der Anlagepolitik und den Investitionsobjekten des Fonds. Anlegergefährdende Risiken sind dagegen solche Risiken, die mit einer Fondsanlage als solcher einhergehen.

### Anlagegefährdende Risiken

#### Allgemeine Risiken des Immobilienmarktes

**Der Immobilienmarkt entwickelt sich mit ausgeprägten Schwankungen. Immobilienwerte werden generell beeinflusst vom allgemeinen Wirtschaftsklima und Zukunftserwartungen, lokalen und branchenspezifischen Bedingungen (z.B. ein Überangebot von Immobilien zum Verkauf bzw. zur Vermietung oder ein Nachfragerückgang hierfür), der Konkurrenzsituation basierend auf Mietpreisen, Standort und Attraktivität der Immobilien und den Veränderungen in Bau- und Betriebskosten der Immobilien, sowie durch gesundheitsgefährdende Baumaterialien, behördliche Einwirkungen, Zinsentwicklung, Verfügbarkeit von Fremdmitteln und potenzielle Haftung u.a. für Altlasten. Alle vorstehend genannten Faktoren, aber auch Inflation, Klimaveränderungen, Naturkatastrophen, Pandemien, militärische Auseinandersetzungen und Strukturveränderungen (z.B. verändertes Einkaufsverhalten) können zu Preiskorrekturen im Immobilienmarkt führen und negativen Einfluss auf Liquidität und Ergebnis betroffener Immobilieninvestitionen sowie Zeitpunkt und Höhe erzielbarer Ausschüttungen und Verkaufserlöse haben. Bei negativer Wertentwicklung können die investierten Eigenkapitalbeträge für einzelne Immobilieninvestitionen verloren sein. Dies kann zur Minderung des**

**Anlageergebnisses für den Anleger führen, bis hin zum Totalverlust des investierten Eigenkapitals (einschließlich Ausgabeaufschlag).**

#### Inflationsrisiko

Die Inflation beinhaltet ein generelles Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände. Dies gilt auch für die von der Gesellschaft direkt gehaltenen Beteiligungen und Spezialfondsanteile sowie die indirekt gehaltenen Immobilien. Die Inflationsrate kann über dem Wertzuwachs des Fonds liegen.

#### Blindpool-Risiko/Mangelnde Portfoliodiversifikation

**Die Immobilieninvestitionen des Fonds stehen zum Zeitpunkt der Prospekterstellung dieses Fonds noch nicht fest, vielmehr erfolgen Immobilienankäufe erst nach und nach während der maximal vierjährigen Investitionsphase des Fonds (sog. „Blindpool-Fonds“) und ggf. auch noch nach Abschluss der Investitionsphase.** Sofern das Emissionsvolumen bei Fondsschließung das Mindesteigenkapital von € 25 Mio. nicht oder nur geringfügig überschreitet oder die Immobilienpreise steigen, kann sich die Anzahl der gemäß den Anlagebedingungen erwerbenden Immobilien reduzieren. Es ist daher nicht auszuschließen, dass nicht genügend geeignete Investitionsmöglichkeiten zur Verfügung stehen und Investitionen des Fonds daher nicht, nur verspätet oder zu ungünstigeren Konditionen als angenommen möglich sind. Fehlende Investitionsmöglichkeiten können eine vorübergehende oder dauerhafte unzureichende Diversifikation des Fondsportfolios zur Folge haben. Wenn nur eine Immobilie erworben werden sollte, besteht ein höheres Verlustrisiko als bei der geplanten breiteren Diversifikation. Der Fonds muss jedoch aufgrund investimentrechtlicher Vorgaben spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein. Eine Risikomischung liegt mindestens dann vor, wenn bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist, was u.a. durch eine ausreichende Diversifikation der Mieter auch nur einer indirekt gehaltenen Immobilie erfolgen kann. Eine mangelnde Diversifikation führt innerhalb der ersten 18 Monate ab Beginn des Vertriebs zu einer höheren Gewichtung von Einzelfallrisiken und kann danach dazu führen, dass die KVG den Fonds abwickelt oder die gezeichneten Eigenkapitaleinlagen teilweise an den Anleger zurückzahlt. In diesem Fall kann der Anleger seine mit der Beteiligung verfolgten Ziele insgesamt bzw. für den zurückgezählten Teil nicht realisieren. Ferner werden die Anfänglichen Kosten für die zurückgezahlte Eigenkapitaleinlage nicht erstattet, mit der Folge einer entsprechenden Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger.

Es ist vorgesehen, für den Fonds ein Emissionsvolumen in Höhe von € 25 Mio. (aggregiertes Mindesteigenkapital) bis € 250 Mio. (aggregiertes Höchsteigenkapital) zu platzieren. Obwohl eine Diversifikation der Immobilieninvestitionen angestrebt wird, steht der tatsächlich realisierte Diversifikationsgrad erst nach Abschluss aller Ankäufe fest. Ein geringerer Diversifikationsgrad führt zu einer stärkeren Beeinträchtigung des Fonds bei einer negativen Entwicklung einzelner Immobilieninvestitionen.

#### Risiko von negativen Habenzinsen

Die Gesellschaft ist berechtigt, Bankguthaben bei der

Verwahrstelle oder anderen Banken anzulegen. Für diese Bankguthaben ist teilweise ein Zinssatz vereinbart, der dem Euro-Interbank Offered Rate (Euribor) abzüglich einer bestimmten Marge entspricht. Sinkt der Euribor unter die vereinbarte Marge, so führt dies zu negativen Zinsen auf dem entsprechenden Konto. Abhängig von der Entwicklung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank können sowohl kurz-, mittel- als auch langfristige Bankguthaben eine negative Verzinsung erzielen.

#### **Risiken aufgrund von Liquiditätsgespässen**

Wenn die KVG einen zusätzlichen Investitions- oder Liquiditätsbedarf für die Gesellschaft feststellt, kann sie der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin die Übernahme weiterer Kommanditanteile bis zur maximalen Höhe von 25% des aggregierten gezeichneten Eigenkapitals anbieten. Sofern die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin dieses Angebot nicht annimmt, können vorgesehene Investitionen ggf. nicht getätigt werden, was sich nachteilig auf das Anlageergebnis der Anleger auswirken kann.

#### **Risiken aus der Beteiligungsstruktur**

**Der Fonds tätigt gemäß seiner Anlagestrategie keine direkten Investitionen in Immobilien, sondern erwirbt direkt oder indirekt über den Erwerb von Spezialfondsanteilen Anteile an Beteiligungsgesellschaften, die wiederum in Immobiliengesellschaften investieren. Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken aus der Historie der Immobiliengesellschaften (bspw. Steuerliche Risiken), Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Gesellschaftern und Risiken durch Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere, wenn die Immobiliengesellschaften ihren Sitz im Ausland haben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Schließlich kann es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.**

**Der Fonds kann seine Beteiligungen an Immobiliengesellschaften über eine Holdinggesellschaft bündeln, so dass eine mittelbare Beteiligungsstruktur entsteht. Bei einer solchen besteht insbesondere das Risiko, dass Zahlungen an die jeweils vorgeschaltete Beteiligungsstufe aufgrund von durch die Gesellschaft nicht zu verantwortenden Liquiditätsmängeln, Missmanagement, Insolvenz des jeweiligen Schuldners oder gar Veruntreuung durch Dritte nicht oder nicht in voller Höhe erfolgen bzw. an den Fonds weitergeleitet werden und damit letztlich nicht oder nicht in voller Höhe den Anlegern zufließen. Im Rahmen von mittelbaren Beteiligungsstrukturen ist nicht auszuschließen, dass die Gesellschaft nur eine Minderheitsbeteiligung hält, so dass sie ggf. nur eingeschränkte Einflussnahmemöglichkeiten auf die Geschäftstätigkeit innerhalb der Beteiligungsstruktur hat. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Risiken durch eine mittelbare Beteiligungsstruktur vergrößern oder kumulieren.**

#### **Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Anteile an geschlossenen inländischen Spezial-AIF**

**Die Gesellschaft darf Anteile an geschlossenen inländischen Spezial-AIF erwerben, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen wie die Anlagepolitik der Gesellschaft unterliegt („Spezialfonds“). Die Risiken der Spezialfondsanteile stehen daher in engem Zusammenhang mit den in diesem Abschnitt dargestellten Risiken im Zusammenhang mit der Beteiligung an Beteiligungsgesellschaften bzw. Immobilien. Die Anlageentscheidungen der Manager von Spezialfonds müssen nicht zwingend mit den Annahmen oder Erwartungen der Gesellschaft übereinstimmen. Darüber hinaus können Spezialfondsanteile nicht vor Ende der Laufzeit des Spezialfonds zurückgegeben werden, was Auswirkungen auf die Liquidität der Gesellschaft haben kann.**

#### **Rechtliche Risiken und politische Risiken**

*Risiken im Zusammenhang mit Änderungen der Regulierung der KVG / des Fonds*

Die KVG und der Fonds unterliegen dem KAGB sowie der Verwaltungsaufsicht der BaFin. Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass im Zuge einer Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die KVG bzw. den Fonds durch den Gesetzgeber oder aufgrund von Anordnungen der Aufsichtsbehörde Anpassungen hinsichtlich der Konzeption und/oder der Verwaltung des Fonds durch die KVG notwendig werden. Hierdurch können sich die Anlageziele ändern und/oder sich die Fondskosten von Jamestown Europa erhöhen. Hierdurch würde das Anlageergebnis des Anlegers gemindert werden.

*Risiken im Zusammenhang mit Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen*

Die Komplementärin kann die Anlagebedingungen per qualifiziertem Mehrheitsbeschluss der Gesellschafter sowie mit Genehmigung der BaFin ändern. Dadurch können auch Rechte des Anlegers betroffen sein. Die Komplementärin kann etwa durch eine Änderung der Anlagebedingungen die Anlagepolitik des Fonds ändern oder die vom Fonds zu tragenden Kosten erhöhen.

*Risiken im Zusammenhang mit ausländischen Investitionen der Gesellschaft*

Darüber hinaus darf die Gesellschaft Investitionen in Rechtsordnungen tätigen, bei denen deutsches Recht keine Anwendung findet bzw. im Fall von Rechtsstreitigkeiten der Gerichtsstand außerhalb Deutschlands ist. Hieraus resultierende Rechte und Pflichten der Gesellschaft können von denen in Deutschland zum Nachteil der Anleger abweichen. Rechtsstreitigkeiten im Ausland können zu höheren Kosten sowie höheren Schadensersatzleistungen im Vergleich zu solchen in Deutschland führen. Politische oder rechtliche Entwicklungen einschließlich der Änderungen von rechtlichen Rahmenbedingungen in diesen Rechtsordnungen können von der Gesellschaft nicht oder zu spät erkannt werden oder zu Beschränkungen hinsichtlich erwerbbarer oder bereits erworbener Vermögensgegenstände führen.

### Schlüsselpersonenrisiko

Das wirtschaftliche Ergebnis des Fonds hängt maßgeblich von Erfahrung, Kompetenz und Leistung der KVG bei der Auswahl der Immobilien und deren Bewirtschaftung sowie deren Verkauf ab. Es gibt keine Gewissheit, dass zuständige Manager der KVG und des von der KVG beauftragten Asset Managers über die Dauer der Fondslaufzeit im jeweiligen Unternehmen verbleiben oder angemessen ersetzt werden können. Handlungen oder Unterlassungen seitens der KVG und/oder des Asset Managers können insbesondere im Rahmen der Ankaufsprüfung (Due Diligence) zu Fehlentscheidungen führen (z.B. weil Mängel der Immobilie übersehen werden oder Haftungsbeschränkungen gegenüber dem Verkäufer greifen) und das wirtschaftliche Ergebnis negativ beeinflussen. Die KVG bzw. der Asset Manager können für einzelne Immobilieninvestitionen Joint Ventures bzw. Verträge mit Dritten eingehen. Es kann nicht sichergestellt werden, dass die Vertragspartner so erfolgreich agieren wie von der KVG und/oder dem Asset Manager erwartet. Das wirtschaftliche Ergebnis kann maßgeblich durch die Leistung, Qualität und Vertragstreue wesentlicher Vertragspartner des Fonds beeinflusst werden. Die Einbindung Dritter über Joint Ventures kann die mit dem Fondsinvestment verbundenen Risiken weiter erhöhen. Beispielsweise kann der Joint Venture-Partner sich als nicht so qualifiziert herausstellen wie erwartet, andere Interessen als die des Fonds verfolgen, bestehende Verträge verletzen oder in finanzielle Schwierigkeiten geraten. Die KVG bzw. der Asset Manager übernehmen keine Verantwortung für Joint Venture-Partner bzw. andere Dritte, die in die Verwaltung des Fonds eingebunden sind.

### Risiken im Zusammenhang mit der Anlage liquider Mittel

Die auf Bankkonten in Deutschland und im Ausland angelegten liquiden Mittel des Fonds können ggf. die nominalen Höchstgrenzen der dort geltenden gesetzlichen und/oder privaten Einlagensicherung überschreiten. Sofern durch die Insolvenz einer Bank der Verlust von liquiden Mitteln eintritt, kann das Fondsvermögen und damit das Anlageergebnis des Anlegers gemindert werden.

### Potenzielle Interessenkonflikte

Im Rahmen der Verwaltung des Fonds können potenziell Interessenkonflikte zwischen den Anlegern des Fonds auf der einen Seite und anderen Unternehmen bzw. Personen (insbesondere der KVG bzw. deren Mitarbeitern) oder anderen Anlegern in diesem oder einem anderen von der KVG verwalteten Fonds auf der anderen Seite entstehen. Die KVG hat organisatorische Maßnahmen getroffen, um solche potenziellen Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und gegenüber den Fondsanlegern offenzulegen. Einzelheiten können dem Kapitel „Interessenkonflikte“ auf Seite 40 dieses Verkaufsprospekts entnommen werden. Dennoch kann selbst bei Anwendung größtmöglicher Sorgfalt nicht in jedem Fall ausgeschlossen werden, dass Interessenkonflikte sich nachteilig auf das Anlageergebnis der Anleger auswirken.

### Geringe Einflussnahme der Anleger auf Verwaltung des Fonds

Der KVG bzw. der geschäftsführenden Kommanditistin stehen

die ausschließliche Geschäftsführungsbefugnis und Vertretungsmacht für den Fonds zu. Die Möglichkeit der Einflussnahme der Anleger auf das Management des Fonds ist bis auf wenige Situationen, die eine Zustimmung der Anleger erfordern, nicht vorhanden.

Falls Anleger weniger als € 25 Mio. zeichnen und die Jamestown, L.P., die Differenz zum Mindesteigenkapital, maximal jedoch € 15 Mio., übernimmt und/oder die Jamestown Europa Kommanditist GmbH nachträglich weitere Eigenkapitaleinlagen einzahlt, können Unternehmen der Jamestown Gruppe zum anteilmäßig größten Anleger werden. Sowohl hierdurch als auch bei üblichen Zeichnungsbeträgen befindet sich der einzelne Anleger in der Minderheit und kann ggf. seine Interessen im Fonds nicht durchsetzen. Hieraus können wirtschaftliche und steuerliche Nachteile für den Anleger eintreten.

**Nachteilige Entwicklung des Anteilwerts Immobilieninvestitionen unterliegen Risiken, die sich auf den Anteilwert durch Veränderungen bei den Erträgen, den Aufwendungen und dem Verkehrswert der Immobilien auswirken können. Dies gilt auch für Investitionen in Immobilien, die von Immobilien-Gesellschaften gehalten werden.**

**Die Ertragsberechnungen zu künftigen Investitionsobjekten des Fonds werden insbesondere auf den abgeschlossenen Mietverträgen und den geschätzten Ausgaben basieren. Die daraus entwickelten Einnahmen- und Ausgabenprognosen basieren auf Annahmen, die nach Ansicht der KVG und des Asset Managers mit kaufmännischer Vorsicht getroffen werden. Andere Entwicklungen als die Erwarteten können die Ertragslage erheblich beeinträchtigen. Die Ertragserwartungen gehen insbesondere davon aus, dass die Mieter ihre Verpflichtungen erfüllen. Voraussetzung ist jedoch, dass sich die wirtschaftliche Situation der Mieter nicht entscheidend verschlechtert. Bei einer Nichterfüllung des Mietvertrags durch einzelne Mieter und/oder fehlenden Vertragsverlängerungen sowie Leerstand kann es zu Mietausfällen kommen, abhängig davon, ob und zu welchen Konditionen diese Flächen neu vermietet werden können. Falls die nicht auf Mieter umlegbaren Kosten höher ausfallen als erwartet, kann sich der Barüberschuss mindern. Nach Auslauf von Mietverträgen können die Verlängerung oder Neuvermietung zusätzliche Kosten verursachen (Renovierung, Umbaumaßnahmen, Gewährung mietfreier Zeiten, Vermietungsprovision), die die hierfür geplanten Kosten übersteigen. Darüber hinaus können nach dem Erwerb von Immobilien festgestellte rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten, Umweltbelastungen, Baumängel oder andere einer Immobilie anhaftende Mängel die Immobilienenerträge nachhaltig beeinträchtigen.**

**Die vorgenannten Faktoren können zur Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen, bis hin zum Totalverlust des investierten Eigenkapitals (einschließlich Ausgabeaufschlag).**

Die für die vom Fonds mittelbar gehaltenen Immobilien abgeschlossenen Versicherungsverträge haben eine übliche Laufzeit von einem Jahr. Somit besteht das Risiko, dass Versicherungsunternehmen die Übernahme bestimmter Risiken ausschließen, beschränken oder sehr verteuern. Bei Schadensfällen kann ein nicht ausreichender Versicherungsschutz zu erheblichen Vermögensverlusten führen bis hin zum vollständigen Verlust des in der betroffenen Immobilie investierten Kapitals. Dieses Risiko trifft insbesondere auf Terrorismusschäden und auf Immobilienstandorte mit höherer Gefährdung durch Naturkatastrophen zu.

Aus Gebäudeabnutzung und während der Anlagedauer geplanten Baumaßnahmen können Investitionsnotwendigkeiten resultieren, die unerwartet hoch ausfallen. Dies kann das Anlageergebnis des Anlegers erheblich mindern.

Die Wertentwicklung der Investitionsobjekte kann schließlich von negativen Veränderungen des wirtschaftlichen Marktumfelds (z.B. Rezession, sinkende Mieten für Gewerbeobjekte) sowie des Standortes durch Klimaveränderung, Naturkatastrophen, Pandemien, militärische Auseinandersetzungen und Strukturveränderungen (z.B. verändertem Einkaufsverhalten, Büroarbeit zu Hause, technischem Fortschritt) betroffen werden. Bei entsprechend negativer Wertentwicklung können die in dem betroffenen Investitionsobjekt mittelbar investierten Eigenkapitalbeträge verloren sein. Beim Verkauf jeder Immobilie besteht das Risiko geringerer Multiplikatoren und Barüberschüsse als in den Berechnungen unterstellt. Falls dies eintritt, kann eine hinter den Erwartungen zurückbleibende Wertentwicklung zu einer Reduzierung des Veräußerungserlöses des Fonds führen. Dies kann zur Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen, bis hin zum Totalverlust des investierten Eigenkapitals (einschließlich Ausgabeaufschlag).

#### Projektentwicklung

Jamestown Europa kann bis zu 25% des Verkehrswerts der mittelbar gehaltenen Immobilien in Projektentwicklungen investieren. Projektentwicklungen in diesem Sinne sind Neu- und Umbauten von Immobilien, die mit Planungs-, Genehmigungs-, Fertigstellungs-, Kostenüberschreitungs- und Vermietungsrisiken verbunden sind. Der mit einer Projektentwicklung beabsichtigte wirtschaftliche Erfolg lässt sich aufgrund des oft mehrjährigen Entwicklungszeitraums nicht sicher vorhersehen. Ein Ausbleiben dieses Erfolges kann zur Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen, bis hin zum Totalverlust des investierten Eigenkapitals (einschließlich Ausgabeaufschlag).

#### Einsatz von Fremdkapital

Der Fonds wird die Immobilieninvestitionen auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften und/oder der Holdinggesellschaft teilweise mit Fremdmitteln finanzieren. Dies erfolgt zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich

Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital von Jamestown Europa aus, bei einer 50%igen Kreditfinanzierung etwa verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten. Der Anleger profitiert damit stärker an Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

Ferner besteht das Risiko, dass nicht zu jeder Zeit ausreichend Fremdkapital zur Finanzierung der Immobilien zur Verfügung steht bzw. das Fremdkapital nur zu ungünstigen Konditionen verfügbar ist, wodurch ein höherer Eigenkapitaleinsatz der Gesellschaft erforderlich werden kann. In diesem Fall kann gegebenenfalls der Ankauf von Immobilien nicht im geplanten Umfang erfolgen. Ein geringerer Ankauf von Immobilien hätte eine geringe Diversifikation des Immobilienportfolios mit höheren Konzentrationsrisiken auf eine geringere Zahl von Vermögensgegenständen zur Folge.

Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze zudem negativ auswirken. Sollten mit dem Ablauf von Krediten oder infolge einer Kündigung des Kredits seitens der finanzierenden Bank Anschlussfinanzierungen erforderlich werden, so besteht das Risiko, dass keine Anschlussfinanzierung am Markt gefunden werden kann oder nur zu höheren Zinsen als bei der Erstfinanzierung, was sich negativ auf den wirtschaftlichen Erfolg des Fonds auswirken kann. Zudem können im Zusammenhang mit einer Anschlussfinanzierung zusätzliche Kosten entstehen, die der Fonds zu tragen hätte. Werden Darlehen, die zur Finanzierung von Immobilieninvestitionen aufgenommen worden sind, vorzeitig zurückgezahlt (z.B. bei der Veräußerung der Immobilie), können Vorfälligkeitsentschädigungen zu zahlen sein, die dem Fonds belastet werden.

Die übliche Sicherheitenstellung für Immobilienkredite erfolgt durch eine dingliche Belastung der finanzierten Immobilien mit Hypotheken, der Abtretung der Mietverträge sowie der sonstigen objektbezogenen Verträge. Ausstehende Fremdmittelbeträge sind nach Ablauf der vereinbarten Darlehensdauer rückzahlbar. Neue Finanzierungen könnten nicht oder nur zu schlechteren Konditionen beschafft werden. Kreditgeber können zudem zusätzliche Sicherheiten von der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft und/oder dem Fonds verlangen, z.B. Garantien oder die Ansparrung von Reserven, wenn vertraglich vereinbarte Finanzkennzahlen nicht eingehalten werden. Sofern besicherte Immobilienkredite hinsichtlich Zins und Tilgung nicht rechtzeitig bedient werden, ist der Kreditgeber berechtigt, die Zwangsvollstreckung in die betreffende Immobilie zu betreiben, wobei das in dieser Immobilie (und durch Risikoeintritt bei mehreren Immobilien das gesamte) investierte Eigenkapital der Anleger verloren sein kann.

**Zur Leverage-Berechnung können zwei Berechnungsmethoden angewendet werden: Die zur Absicherung getätigten Derivategeschäfte können in der Leverage-Berechnung berücksichtigt werden (sog. Netto- oder Commitment-Methode). Alternativ werden diese aus der Leverage-Berechnung ausgeschlossen (sog. Brutto-Methode). Beide Berechnungsmethoden sind für das Risikomanagement des Fonds verbindlich, sodass die nach beiden Berechnungsmethoden aufgestellten Kennziffern für ein umfassendes Risikocontrolling herangezogen werden. Für den Investmentfonds erwartet die KVG, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko des Fonds seinen Nettoinventarwert um maximal das Fünffache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko den Nettoinventarwert um maximal das Dreifache nicht übersteigt.**

**Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die KVG zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.**

#### **Illiquidität/Überschuldung**

Die Gesellschaft, die Holdinggesellschaft und/oder die Beteiligungsgesellschaften sowie Spezialfonds können zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Gesellschaft, Holdinggesellschaft bzw. Beteiligungsgesellschaften sowie Spezialfonds geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen haben. Die daraus resultierende mögliche Insolvenz kann zur Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen, bis hin zum Totalverlust des investierten Eigenkapitals (einschließlich Ausgabeaufschlag), da die Gesellschaft, Holdinggesellschaft bzw. Beteiligungsgesellschaften sowie Spezialfonds keinem Einlagensicherungssystem angehören.

#### **Verbraucherrechte (insbesondere Widerrufsrecht) im Zusammenhang mit Fernabsatzverträgen und außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen**

Hinsichtlich der Anwendbarkeit und Umsetzung der gesetzlichen Regelungen zu außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen bei Finanzdienstleistungen auf den Vertrieb von Beteiligungen an geschlossenen Publikums-Investmentvermögen wie dem Fonds gibt es bislang keine gefestigte Rechtsprechung. Gleiches gilt für die Frage der Notwendigkeit einer bzw. der Gestaltung der Widerrufsbelehrung und möglicher Folgen eines Widerrufs. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass es bei erfolgreicher Geltendmachung gegebenenfalls bestehender Rechte und Ansprüche durch Anleger, die im Wege des Fernabsatzes und im Rahmen von außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen gewonnen wurden, zu Liquiditätsabflüssen aus der Gesellschaft und dadurch gegebenenfalls zu Liquiditätsengpässen bis hin zu einer Insolvenz der Gesellschaft kommen kann. Dies kann zur Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen, bis hin zum Totalverlust des investierten Eigenkapitals (einschließlich Ausgabeaufschlag).

#### **Steuergesetze**

Änderungen der zurzeit geltenden Steuergesetze (mit Wirkung

für die Zukunft oder rückwirkend) durch den deutschen und/oder einen ausländischen Gesetzgeber (inklusive Regelungen auf internationaler Ebene) sowie abweichende Auslegungen des bestehenden Rechts durch deutsche und/oder ausländische Finanzbehörden können zu höheren als in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Steuerbelastungen (und gegebenenfalls Verzugszinsen sowie zusätzlichen Erklärungskosten) führen. Es lässt sich nicht ausschließen, dass bestehende Steuerregelungen geändert oder aufgehoben werden (bspw. Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und anderen Ländern, in denen investiert wird, geändert oder gekündigt werden) und insbesondere durch weniger vorteilhafte Regelungen ersetzt werden (bspw. Abschaffung des steuerfreien Gewinns aus der Veräußerung von Grundbesitz mit einer Haltedauer von mehr als zehn Jahren oder die Verschärfung der Grunderwerbsteuer bei Grundstücksübertragungen mittels Anteilsübertragung (sog. Share Deals)) oder neue Steuerregelungen (inkl. neuer Steueratbestände, bspw. Im Rahmen des „Mehrseitigen Übereinkommen zur Umsetzung steuerabkommensbezogener Maßnahmen zur Verhinderung der Gewinnverkürzung und Gewinnverlagerung“; kurz: Multilaterales Instrument oder MLI) eingeführt werden, die zu einer höheren Steuerbelastung führen. Hierdurch kann das Anlageergebnis des Anlegers gemindert werden.

#### **Nachhaltigkeitsrisiken**

Nachhaltigkeitsrisiken können vielfältige, nachteilige Auswirkungen auf die Investitionen des Fonds haben, wenn sie während der Ankaufsprüfung (Due Diligence) und der Haltephase der Assets nicht oder nicht in vollem Umfang erkannt, gesteuert und vermieden bzw. minimiert werden.

Nachhaltigkeitsrisiken im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.11.2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungs-Verordnung“ bzw. „SFDR“) sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition des Fonds haben kann („Nachhaltigkeitsrisiko“).

Nachhaltigkeitsrisiken aus dem Bereich Umwelt umfassen sowohl physische Risiken (wie Klimaveränderungen) als auch sogenannte transitorische Risiken, die in Verbindung mit der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft entstehen können.

Zu den physischen Risiken gehören Extremwetterereignisse und deren Folgen (wie z.B. Hitze- und Trockenperioden, Überflutungen, Stürme, Waldbrände), sowie langfristige Veränderungen klimatischer und ökologischer Bedingungen (z. B. Niederschlagshäufigkeit und -menge, Wetterunbeständigkeit, Meeresspiegelanstieg), welche die Substanz von Immobilien direkt beeinträchtigen und zu erheblichen Wertminderungen, Beschädigungen oder der vollständigen Zerstörung von Immobilien führen können. Darüber hinaus können sich physische Risiken auch indirekt wertmindernd auf Immobilien auswirken, indem als Folge der Substanzbeeinträchtigung die Nutzbarkeit der betroffenen Immobilien zu Vermietungszwecken erschwert oder unmöglich wird.

Zu den transitorischen Risiken zählen Risiken aufgrund der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft infolge politischer oder rechtlicher Maßnahmen. Die Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft und die damit ggf. verbundene Verknappung oder Verteuerung fossiler Energieträger kann z.B. steigende Energiepreise oder erhöhte Sanierungskosten von Immobilien zur Folge haben. Weiterhin können transitorische Risiken auch zu einem Nachfragerückgang nach emissionsintensiven Immobilien führen.

Physische Risiken und transitorische Risiken können in einer Wechselwirkung zueinander stehen. So kann z.B. ein Anstieg der physischen Risiken eine kurzfristige Anpassung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erforderlich machen.

Nachhaltigkeitsrisiken können sich auch in erheblichem Umfang direkt oder indirekt auf andere in diesem Verkaufsprospekt genannte Risikoarten auswirken. Eine direkte Auswirkung von Nachhaltigkeitsrisiken liegt vor, wenn als unmittelbare Folge eingetretener Ereignisse, Entwicklungen und/oder Verhaltensweisen, ein finanzielles Schadenspotential entsteht. Eine indirekte Auswirkung auf andere in diesem Verkaufsprospekt genannte Risikoarten ist unabhängig von einem eingetretenen Ereignis etwa aufgrund der Unterhaltung einer Geschäftsbeziehung mit einem Unternehmen, welches möglicherweise einem Geschäftsrisiko ausgesetzt ist, möglich.

Sofern in der Außenwahrnehmung des Fonds bzw. der KVG Nachhaltigkeitsrisiken nicht ausreichend in die Anlageentscheidung einbezogen werden, kann sich dies auch negativ auf die Reputation des Fonds und der KVG auswirken.

Die Jamestown US-Immobilien GmbH als Teil der Jamestown Gruppe berücksichtigt sowohl im Rahmen ihrer Investitionen als auch fortlaufend für alle Bestandsimmobilien relevante Nachhaltigkeitsrisiken. Hinsichtlich des Umgangs mit Nachhaltigkeitsrisiken wird auf den Abschnitt „Nachhaltigkeit“ auf Seite 41 dieses Verkaufsprospekts verwiesen.

### Verwahr Risiken

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen ist ein Verlustrisiko verbunden, das aus Insolvenz oder Sorgfaltspflichtverletzungen des Verwahrers bzw. aus höherer Gewalt resultieren kann. Das KAGB sieht für den Verlust eines verwahrten Vermögensgegenstandes Ersatzansprüche der Gesellschaft sowie der Anleger vor. Diese Regelungen finden jedoch keine Anwendung, wenn die Verwahrstelle oder ein Unterverwahrer die Vermögensgegenstände durch einen Zentralverwahrer (z.B. Clearstream) verwahren lässt. Darüber hinaus kann durch Insolvenz der Verwahrstelle oder auf Anordnung der Aufsichtsbehörde oder aus anderen Gründen ein Wechsel der Verwahrstelle erforderlich sein. Für den Fonds ist dann ein neuer Verwahrstellenvertrag abzuschließen. Hierdurch können zusätzliche und/oder höhere laufende Kosten entstehen, und das Anlageergebnis des Anlegers kann gemindert werden. Zudem besteht das Risiko von Pflichtverletzungen seitens der Verwahrstelle, bspw. infolge einer fehlenden oder verzögerten Mittelfreigabe.

### Quellenangaben/Angaben Dritter

Im Verkaufsprospekt werden Angaben Dritter zitiert, die vom Anbieter nicht geprüft wurden. Unrichtigkeiten und Unvollständigkeiten können dazu führen, dass die aus solchen Angaben Dritter hergeleiteten Erwartungen nicht eintreten. Hierdurch kann das Anlageergebnis des Anlegers gemindert werden.

### Anlegergefährdende Risiken

#### Eingeschränkte Handelbarkeit der Anteile

Für den Handel einer Beteiligung an Jamestown Europa existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz; zudem unterliegt eine Übertragung der Anteile durch den Anleger der Zustimmung der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin. Eine Veräußerung der Anteile durch den Anleger über sogenannte Zweitmarktplattformen kann aufgrund deren geringer Handelsvolumina erfolglos bleiben oder preislich hinter den Erwartungen des Anlegers zurückbleiben. Eine Rücknahme von Anteilen durch den Fonds oder die KVG ist nicht vorgesehen. Somit ist die Anlage nicht empfehlenswert für Personen, die darauf angewiesen sind, sich kurzfristig von ihrer Beteiligung trennen zu können.

#### Fremdfinanzierung des Anteils durch den Anleger

**Die KVG rät Anlegern davon ab, ihre Jamestown Europa Eigenkapitaleinlage durch Kreditaufnahme zu finanzieren. Bei geringeren Ausschüttungen, insbesondere bei einem Totalverlust des investierten Eigenkapitals (einschließlich Ausgabeaufschlag), müssen hiervon unabhängig Zinsen, Gebühren und Rückzahlung für die Anteilsfinanzierung weiterhin aus dem sonstigen Vermögen des Anlegers geleistet werden. Hierdurch kann das Anlageergebnis gemindert werden und ein Verlust des sonstigen Vermögens des Anlegers eintreten.**

#### Schwankungen des Anteilwerts

Der Nettoinventarwert je Anteil berechnet sich aus der Teilung des Wertes des Fonds durch die Zahl der in den Verkehr gelangten Anteile. Der Wert des Fonds ist aufgrund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten zu ermitteln. Der Fondsanteilwert ist daher von dem Wert der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände und der Höhe der damit verbundenen Verbindlichkeiten abhängig. **Schwankungen entstehen bei indirekt gehaltenen Immobilien unter anderem durch unterschiedliche Entwicklungen an den Immobilienmärkten. Auch negative Wertentwicklungen sind möglich. Sinkt der Wert dieser Vermögensgegenstände oder steigt der Wert der Verbindlichkeiten so fällt der Fondsanteilwert.**

#### Vorzeitige Auflösung der Gesellschaft / Rückabwicklung

Die Gesellschaft kann in den im Gesellschaftsvertrag beschriebenen Fällen vorzeitig aufgelöst werden, z.B. wenn das anfängliche Mindesteigenkapital in Höhe von € 25 Mio. nicht innerhalb der Zeichnungsperiode erreicht wird oder es der Gesellschaft nicht innerhalb der Investitionsphase gelingt, geeignete Immobilien zu erwerben. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplanten Anlageziele nicht realisieren kann

und die Anfänglichen Kosten verliert. Weiter ist es im Falle einer Rückabwicklung möglich, dass Teile des investierten Eigenkapitals (einschließlich des gesamten Ausgabeaufschlags) nicht zurückerstattet werden können.

### **Verletzung der Einzahlungsverpflichtung des Anlegers**

Kommt der Anleger seiner Verpflichtung zur vollständigen Einzahlung der gemäß seiner Beitrittserklärung geschuldeten Gesamtzahlung nicht nach, kann die Gesellschaft 30 Tage nach entsprechender Mahnung alle Anteile einziehen. An den säumigen Anleger wird eine Abfindung abzüglich eines ggf. zu leistenden Schadenersatzes gezahlt. Einzelheiten sind im Gesellschaftsvertrag geregelt. Im Falle einer Anteilseinziehung besteht für den Anleger das Risiko, zur vollständigen Einzahlung nicht mehr in der Lage zu sein und einen Teil der bereits geleisteten Einzahlung zu verlieren. Weiterhin ist es im Falle einer Rückabwicklung möglich, dass Teile des investierten Eigenkapitals (einschließlich des gesamten Ausgabeaufschlags) nicht zurückerstattet werden können.

### **Anlegerhaftung**

Gegenüber Gläubigern der Gesellschaft haftet der Anleger aufgrund gesetzlicher Regelungen in Höhe der von ihm übernommenen Hafteinlage. Nach vollständiger Einzahlung der Eigenkapitaleinlage kann die persönliche unmittelbare Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB bis zur Höhe der Hafteinlage (€ 0,01 pro Kommanditanteil von € 1,00) wieder aufleben, wenn seine Eigenkapitaleinlage durch Ausschüttungen unter den Betrag der Hafteinlage gemindert wird. Hierdurch kann das Anlageergebnis des Anlegers gemindert werden. Aufgrund des Freistellungsanspruchs der Treuhandkommanditistin gilt dieses Haftungsrisiko wirtschaftlich entsprechend auch für mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligte Anleger.

### **Vertraulichkeit und Kommunikationsmöglichkeiten unter Anlegern**

Es besteht das Risiko, dass eine Offenlegung von anlegerbezogenen Informationen (bspw. Name, Adresse und Beteiligungsbetrag) durch die Gesellschaft, die Komplementärin bzw. die geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhandkommanditistin oder die KVG erfolgt, wenn diese aufgrund einer rechtlichen oder gesetzlichen Pflicht hierzu verpflichtet werden. Anleger verlieren dadurch die Vertraulichkeit ihrer Daten. Auch kann dies zu einem Missbrauch der Daten führen.

Die geltenden Datenschutzbestimmungen können die Kontaktaufnahme, die Kommunikation und die Meinungsbildung unter den Anlegern erschweren, verzögern oder unmöglich machen. Anleger können dadurch an einem abgestimmten Vorgehen oder einer gemeinsamen Wahrnehmung ihrer Interessen gehindert werden.

### **Beeinflussung des individuellen Ergebnisses durch steuerliche Aspekte**

Es können für den Anleger Steuerzahlungen festgesetzt werden, ohne dass von dem Fonds entsprechende Ausschüttungen erfolgen. Diese Steuerzahlungen muss der Anleger dann aus seinem sonstigen Vermögen leisten und vorfinanzieren. Wenn die Gesellschaft erworbene Immobilien kurzfristig veräußert oder ein Anleger seine Anteile an Jamestown Europa nur

kurzfristig hält, können für deutsche Steuerzwecke solche Veräußerungen als „Zählobjekte“ bei der Beurteilung, ob beim Anleger ein „gewerblicher Grundstückshandel“ vorliegt, berücksichtigt werden, wenn der Verkehrswert seiner Anteile an Jamestown Europa oder sein Anteil an veräußerten Immobilien über € 250.000 liegt. Dies kann zu negativen steuerlichen Auswirkungen auf Grundstücksgeschäfte des Anlegers außerhalb von Jamestown Europa führen.

Eine bestimmte vorzugswürdige steuerliche Behandlung eines Veräußerungsgewinns für den Anleger kann nicht garantiert werden.

Die Fremdfinanzierung der Anlage in den Fonds kann für den Anleger negative steuerliche Auswirkungen haben, bspw. die Infragestellung der Einkünfteerzielungsabsicht, die für die Anerkennung von steuerlichen Verlusten notwendig ist.

Der Erwerb, die Übertragung und die Veräußerung von in Deutschland belegenen Grundstücken – jeweils direkt oder indirekt über mehrere Stufen von Gesellschaften – sowie die direkte oder indirekte Vereinigung der Anteile an grundstückshaltenden Gesellschaften kann nach Maßgabe der geltenden Tatbestände in § 1 GrEStG Grunderwerbsteuer (einmal oder mehrfach) auslösen und die Anlage des Anlegers belasten.

Bei Investitionen des Fonds im Ausland kann es zu einer mehrfachen Besteuerung der Einkünfte aus dem ausländischen Immobilieninvestment kommen (einschließlich der Nichtanrechenbarkeit ausländischer Quellensteuer).

Eine Umqualifikation von Jamestown Europa in eine gewerbliche Personengesellschaft (bspw. durch das Bestehen eines gewerblichen Grundstückshandels) würde zu einer höheren Steuerbelastung des Anlegers aus der Anlage führen (insbesondere Belastung mit Gewerbesteuer, höhere Einkommensteuersätze und keine steuerfreie Veräußerungsgewinne). Gleiches gilt, wenn auf Ebene von Beteiligungsgesellschaften oder eines Spezialfonds eine Gewerbesteuerpflicht besteht (bspw. durch Annahme eines schädlichen Grundstückshandels oder der Unanwendbarkeit der gewerbesteuerlichen erweiterten Kürzung).

Bei Investition in einen Spezialfonds besteht ein Risiko, dass die Voraussetzungen der Immobiliensteuerverfreistellung nicht erfüllt werden können.

Die steuerliche Behandlung von Erträgen hängt von den individuellen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Für Einzelfragen – insbesondere unter Berücksichtigung der individuellen steuerlichen Situation – sollte sich der Anleger an seinen persönlichen Steuerberater wenden.

Bei Fremdfinanzierungen eines Anteils kann die Einkünfteerzielungsabsicht in Frage gestellt sein.

Bei Investitionen mit Auslandsbezug besteht die Möglichkeit einer Doppelbesteuerung sowie der nicht bzw. nicht vollständigen Anrechenbarkeit von Quellensteuern.

---

Im Übrigen wird auf die weiteren Ausführungen im Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ ab Seite 42 verwiesen.

**Risiko der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen**

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Personen, die die Anlage in Jamestown Europa im Privatvermögen halten und nicht für steuerliche Zwecke im Ausland ansässig sind. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

# Jamestown Gruppe und Leistungsbilanz

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgend dargestellten Ergebnisse von Jamestown Fonds keinerlei Gewähr im Hinblick auf den zukünftigen Erfolg von Jamestown Europa bieten.**

Die Jamestown Gruppe besteht seit 1983 und ist in Europa, den USA und Lateinamerika aktiv. Das verwaltete Immobilienvermögen lag zum 30.06.2025 bei umgerechnet insgesamt € 12,3 Mrd. Jamestown ist ein vertikal integrierter Immobiliendienstleister mit einem eigenen Management vor Ort. Insgesamt wurden bereits 43 Fonds für Privatanleger und institutionelle Investoren erfolgreich aufgelegt – davon 39 US-Fonds für Privatanleger.

Die Jamestown Gruppe besteht in Europa im Wesentlichen aus drei rechtlich und funktional getrennten Schwestergesellschaften:

Die 1990 gegründete Jamestown US-Immobilien GmbH mit Sitz in Köln ist eine von der BaFin beaufsichtigte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß KAGB. Sie ist Herausgeberin und Verantwortliche für die Verkaufsprospekte. Darüber hinaus ist sie für die Anlegerkommunikation und die Betreuung der Anleger in Deutschland verantwortlich. Für die bestehenden US-Vermietungsfonds, für Jamestown Europa und ggf. weitere geschlossene Investmentkommanditgesellschaften übernimmt die Jamestown US-Immobilien GmbH in ihrer Eigenschaft als KVG die Geschäftsführung, insbesondere das Fondsmanagement und das Risikomanagement. Insgesamt sind am Sitz in Köln rund 50 Mitarbeiter beschäftigt, die langjährige Erfahrung mit der Verwaltung und dem Vertrieb von Immobilienfonds haben. In Europa ist Jamestown seit 2019 aktiv und hat ein Portfolio von rund € 0,9 Mrd. an verwalteten Vermögenswerten aufgebaut. An den Standorten in Köln, Amsterdam, Madrid, Lissabon und London sind rund 50 Mitarbeiter beschäftigt. Für den Fonds Jamestown Europa ist die Jamestown Europe GmbH als Asset Manager tätig.

Begonnen hat die Geschichte von Jamestown bereits im Jahr 1983. Als führendes Emissionshaus für US-Immobilienfonds für Privatanleger in Deutschland hat die Jamestown Gruppe seitdem insgesamt 37 US-Immobilienfonds sowie zwei US-Forstfonds für Privatanleger aufgelegt. In diesem Zeitraum wurden über 100 gewerbliche Immobilien und Forstgrundstücke in 16 Bundesstaaten der USA erworben, professionell bewirtschaftet und teilweise wieder verkauft. Ende Juni 2025 verwaltet die Jamestown Gruppe Immobilien im Gesamtwert von rund € 12,3 Mrd., hiervon € 3,1 Mrd. in Fonds für Privatanleger. Seit 1983 schenken rund 80.000 Privatanleger der Jamestown Gruppe ihr Vertrauen.

Jamestown verfügt als vertikal voll integrierter Investment Manager vor Ort über eigene Teams mit Experten aus allen relevanten Fachbereichen.

## Räume aktivieren



IDB Lisbon in Lissabon, Portugal

Die Aktivierung von Standorten, die Auswahl von Mietern und die ganzheitliche Gestaltung von öffentlichen Räumen sind ein Markenzeichen von Jamestown.

## Attraktive Orte



Groot Handelsgebouw in Rotterdam, Niederlande

Unsere Immobilien zeichnen sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität aus und Nutzer sowie Besucher fühlen sich an diesen Orten wohl.

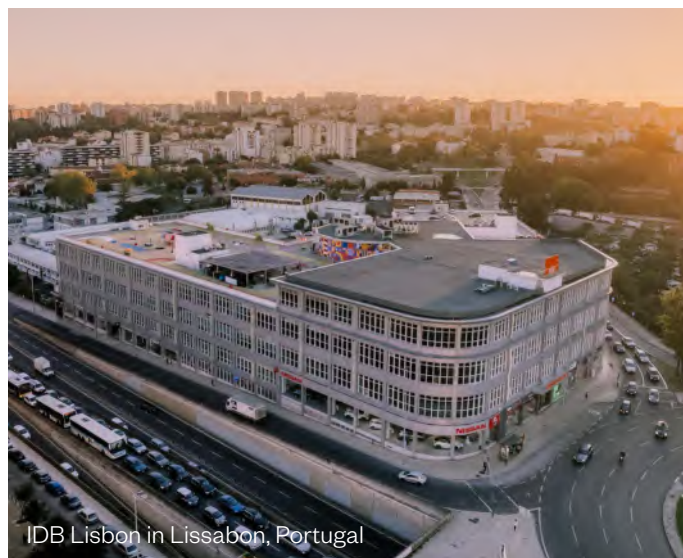
## Essen und Trinken



Schinkel Portfolio in Amsterdam, Niederlande

Wir arbeiten mit lokalen Anbietern zusammen, um ein einmaliges gastronomisches Erlebnis zu schaffen.

## Einzigartige Immobilien



IDB Lisbon in Lissabon, Portugal

Unsere Immobilien sind in ihre Nachbarschaft eingebunden und in den sozialen Medien vertreten, über digitale Dienste, wie z.B. Apps, profitieren unsere Mieter von vielen zusätzlichen Angeboten.

## Aktivitäten in Europa

In Europa verwaltet Jamestown zum 30.06.2025 rund eine Milliarde Euro an Vermögenswerten in sechs verschiedenen Ländern. Die rund 50 Mitarbeiter sitzen an fünf Standorten in Europa: Köln, Amsterdam, Madrid, Lissabon und London.

Jamestown hat in den USA in den letzten vier Jahrzehnten erfolgreich Standorte entwickelt und damit Werte geschaffen. Diese vielfach bewährte Investitionsstrategie hat Jamestown seit 2019 auf Europa übertragen. Hier konnte Jamestown

innerhalb weniger Jahre auch durch die Zusammenarbeit mit institutionellen Investoren ein breit diversifiziertes Portfolio aufbauen, wie die folgenden Investitionsbeispiele zeigen.

## Fallstudie Schinkel Portfolio (Amsterdam, Niederlande)



Schinkel Portfolio in Amsterdam, Niederlande

Jamestown erwarb zusammen mit institutionellen Investoren von Dezember 2020 bis Januar 2022 in sechs Transaktionen zwölf Grundstücke im ehemals von Industrie geprägten Schinkel-District in Amsterdam. Die gemischt genutzten Immobilien für Büros, Einzelhandel und Kreativwerkstätten umfassen eine Mietfläche von 26.700 qm. Die Wertschöpfungsstrategie sieht vor, die leerstehenden Industrieimmobilien zu sanieren, um sie für Mieter aus Wachstumsbranchen wie Lifestyle, Technologie und Medien attraktiv zu machen. Für das erste erworbene Objekt konnte die Vermietungsquote nach der energetischen Sanierung von 40% auf 80% verbessert und an den renommierten Sportartikelhersteller New Balance vermietet werden. In den folgenden zwei Jahren erwarb Jamestown fünf weitere Immobilien. Bis Ende 2025 wird ein ehemaliges Autohaus und eine Lagerhalle in kreative Büros und Werkstätten umgewandelt. Ergänzt werden die Gebäude durch eine Laden- und Werkstattgasse. Zur Ergänzung wird die Umsetzung eines innovativen Wohnkonzepts geprüft.

## Fallstudie Schanzenstraße (Köln, Deutschland)



Schanzenstraße in Köln, Deutschland

Jamestown erwarb im November 2020 drei miteinander verbundene, historische Bürogebäude in Köln, die auf eine Geschichte als Sitz der Kabelproduktionsfirma Felten & Guillaume von 1890 bis 1914 zurückblicken. Mit einer Mietfläche von 34.500 qm werden die Gebäude für Büro- und Medienzwecke, darunter Fernsehstudios, genutzt. Während bestehende Mietverhältnisse mit Medien- und Technologieunternehmen existierten, konnte Jamestown zusätzliche 5.000 qm Fläche an neue Mieter vermieten. Aktuell werden über € 20 Mio. in die Renovierung investiert, um die historische Fassade zu restaurieren und ein Gebäude vollständig für einen großen Büronutzer umzubauen. Zudem wurde das Erdgeschoss mit einer Kaffeebar und Mieterlounge aufgewertet und die Grünflächen sowie die Außenhöfe verschönert.

### Fallstudie Groot Handelsgebouw (Rotterdam, Niederlande)



Jamestown erwarb im Dezember 2019 ein bedeutendes nationales Denkmal in Rotterdam, Niederlande, und wandelte es in eine gemischt genutzte Immobilie mit Büros, Einzelhandel und Gastronomie um. Das achtstöckige Gebäude umfasst 103.000 qm Mietfläche, davon 90.110 qm für Büros und 12.890 qm für Einzelhandel und Restaurantkonzepte. Die Co-Investition mit institutionellen Investoren zielt darauf ab, das Objekt als innovativen Standort mit modernen Büros, einem belebten Erdgeschoss und einer einzigartigen Dachterrasse zu positionieren. Der anfängliche Leerstand von 20% und die unter den Marktpreisen liegenden Mieten wurden durch umfassende technische Modernisierungen und Investitionen auf Marktpreisniveau gehoben, wobei heute die höchsten Mieten im Rotterdamer CBD erzielt werden. Insgesamt sind Investitionen von € 80 Mio. vorgesehen, um das Gebäude auf den neuesten Stand zu bringen und ESG-Standards zu erfüllen. Eine "BREEAM In-Use Excellent-Zertifizierung" konnte bereits erzielt werden. Neue Grünflächen, ein erweitertes Co-Working-Konzept und Modernisierungen der Gemeinschaftsbereiche verbessern das Erlebnis für Mieter und Besucher.

Nach der erfolgreichen Etablierung der Jamestown Investitionsstrategie in europäischen Kernmärkten möchte Jamestown nun auch Privatanlegern den Zugang zu vergleichbaren Investitionsmöglichkeiten in Europa ermöglichen. Der Publikumsfonds Jamestown Europa bietet Anlegern die Möglichkeit, in

der Eurozone zu investieren und gleichzeitig von der gewohnten Anlegerbetreuung und den bekannten Ansprechpartnern zu profitieren.

### Bestehende und aufgelöste US-Fonds für Privatanleger

Die Jamestown Gruppe verfügt über drei unterschiedliche Produktlinien von US-Fonds für Privatanleger:

#### US-Vermietungsfonds

Jamestown 1 bis 32 sind US-Vermietungsfonds mit Bestandsimmobilien. Diese Produktlinie weist das bei weitem größte Investitionsvolumen und eine Historie von über 40 Jahren auf, so dass eine langjährige Leistungsbilanz vorliegt. Die Ausschüttungen der Fonds Jamestown 1 bis 28 lagen in jedem Jahr seit Emissionsbeginn zwischen 5,25%\* und 18%\*. Ob ein Investment insgesamt erfolgreich ist, zeigt sich erst nach Fondsauflösung. Mit den Fonds Jamestown 1 bis 28 wurden bereits 28 der 32 US-Vermietungsfonds durch Verkauf der Immobilien wieder aufgelöst. Die Gesamtergebnisse aus Ausschüttung und Verkaufsgewinn betragen für die dort beteiligten Anleger durchschnittlich rund 18%\* (bei einer Bandbreite von 8%\* bis 34%\*) pro Jahr (siehe Ergebnisübersicht aufgelöster US-Vermietungsfonds auf Seite 22 f.). Die Jamestown Leistungsbilanz ist über die Website [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) abrufbar.

Mit Jamestown 29, Jamestown 30, Jamestown 31 und Jamestown 32 wurden zwischen 2014 und 2022 vier weitere US-Vermietungsfonds aufgelegt, die derzeit noch im Bestand sind. Diese Fonds wurden als Blindpool-Fonds konzipiert. Jamestown 29, Jamestown 30 und Jamestown 31 sind entsprechend der jeweiligen Investitionsstrategie vollständig investiert. Jamestown 32 hat bislang vier Investitionen getätigt, es ist beabsichtigt, im Laufe des Jahres 2025 noch eine oder mehrere weitere Investitionen vorzunehmen, dies kann aber nicht garantiert werden. Für alle vier Fonds wurden überwiegend Büro- und Einzelhandelsobjekte erworben. Aktuelle Informationen zu den Bestandfonds sind über die Website [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) abrufbar.

#### US-Private Equity Fonds

Die zweite Produktlinie sind US-Immobilien Private Equity Fonds, die überwiegend Immobilien entwickeln, bauen und anschließend verkaufen. Von den fünf aufgelegten Jamestown US-Immobilien Private Equity Fonds wurden bislang vier Fonds wieder aufgelöst. Die Ergebnisse vor Steuern der ersten drei aufgelösten Fonds mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund \$ 29 Mio. belaufen sich auf 10,6%\*, 14,4%\* und 46,6%\* jährlich gemäß IRR- Methode bei einer durchschnittlichen Kapitalbindungsdauer von 1,4 bis 4,1 Jahren. Für den 2006 aufgelegten Jamestown Co-Invest 4 mit einem Investitionsvolumen von rund \$ 1,3 Mrd. sind wegen der überwiegend vor der Finanz- und Wirtschaftskrise getätigten Investitionen Zeitverzögerungen und Ergebnisminderungen eingetreten. Der Fonds wurde im Jahr 2016 aufgelöst. Die Gesamtrückflüsse an die Anleger betragen 101%\*.

Jamestown Co-Invest 5 hat seine Investitionen nach der Finanz- und Wirtschaftskrise getätigt und ist seit 2012 vollständig investiert. Der Fonds wurde seitdem mehrmals verlängert und läuft noch bis 2027. Die Anleger haben bereits Rückflüsse von über

\*vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital

205%\* des investierten Eigenkapitals erhalten. Der Fonds hält noch eine Beteiligung am Gebäudekomplex Ponce City Market in Atlanta, der in den vergangenen Jahren um mehrere Gebäude erweitert wurde. Jamestown geht prognosegemäß davon aus, das Fondsobjekt bis Ende 2027 zu verkaufen und den Fonds aufzulösen.

### US-Forstfonds

Fonds der dritten Produktlinie investierten in professionell bewirtschaftete Forstgrundstücke im Süden der USA. Von 2008 bis 2023 investierten Anleger in die Jamestown US-Forstfonds Timber 1 und Timber 2. Die Gesamtrückflüsse lagen bei jeweils rund 159% des ursprünglich investierten Eigenkapitals.

Die Qualität eines Initiators lässt sich an den Ergebnissen bisher aufgelegter Fonds messen. Diese sind aber kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung des vorliegenden Beteiligungsangebots. Die Jamestown Leistungsbilanz wird auf Anforderung gerne übersandt.

### Fonds für institutionelle Kunden

Im Dezember 2011 hat die Jamestown, L.P., mit dem Jamestown Premier Property Fund („Jamestown Premier“) einen US-Immobilienfonds für institutionelle Anleger aufgelegt. Jamestown Premier ist ein offener Fonds nach US-amerikanischem Recht, der vorwiegend in vermietete Büro- und Einzelhandelsimmobilien in New York, Washington, D.C., Boston und San Francisco investiert. Aufgrund der Konzeption als offener Fonds bestimmt jeder Anleger Ein- und Austrittsdatum und damit seine Anlagedauer. Darüber hinaus hat die Jamestown, L.P., Ende 2015 mit Jamestown Timberlands (geschlossener Fonds; vollständig investiert) und Mitte 2018 mit Jamestown Timberland Fund (offener Fonds) zwei Forstfonds sowie Ende 2015 mit Jamestown Latin America einen geschlossenen Lateinamerika-Immobilienfonds für institutionelle Anleger aufgelegt.

### Faire Partnerschaft

Für den wirtschaftlichen Erfolg der Anleger ist eine hohe Interessengleichheit mit der Jamestown Gruppe wichtig. Daher müssen erst die im Prospekt definierten Ziele (bei Jamestown Europa: Ausschüttung 5,0%\* p.a. und 110%\* aus dem Verkauf) für die Anleger vollständig erreicht werden, bevor ein weiterer Gewinn zu zwei Dritteln auf die Anleger und zu einem Drittel auf die Jamestown Gruppe aufgeteilt wird. Durch diese erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung hat die Jamestown Gruppe allen Anreiz, sich für ein optimales Ergebnis des Fonds einzusetzen.

### Voll integriertes Immobilien-Management vor Ort

Seit Unternehmensgründung 1983 ist die Jamestown Gruppe auf Immobilienfonds spezialisiert. Alle Ressourcen des Unternehmens sind darauf konzentriert, bestmögliche Ergebnisse für die Anleger zu erwirtschaften.

Nur ein Partner, der selbst mit eigenen Experten vor Ort ist, versteht den dortigen Markt. Geschlossene Immobilienfonds sind unternehmerische Beteiligungen. Manches wird sich in der Zukunft anders entwickeln als ursprünglich angenommen. Nur wer ausreichend auf solche Situationen vorbereitet ist, kann

angemessen reagieren. Um diesem eigenen Anspruch zu genügen, hat sich die Jamestown Gruppe als ein vertikal integriertes und multidisziplinäres Unternehmen aufgestellt, das alle Leistungsphasen einer Immobilieninvestition abdeckt. In den Firmenniederlassungen in Europa und den USA sind langjährig erfahrene Expertenteams beschäftigt. Die Teams bestehen aus Ankaufsspezialisten, Analysten, Asset Managern, Gebäudeverwaltern, Vermietungsprofis, Baufachleuten, Rechts- und Steuerexperten, Versicherungsspezialisten sowie kreativen Köpfen für die Positionierung und Vermarktung von Immobilien. Diese starke Präsenz vor Ort ist die Basis für eine detaillierte Marktkennntnis und ein umfassendes Netz von Kontakten zu anderen Marktteilnehmern. Dieses engmaschige Netzwerk erlaubt über persönlichen Kontakt auch den direkten Zugang zu Immobilien. Darüber hinaus arbeiten die Teams und das Management in Europa und den USA eng zusammen und vereinen auf diese Weise unsere bewährte Jamestown-DNA mit lokaler Expertise.

Wesentliche Entscheidungen zu Ankauf, Bewirtschaftung, Finanzierung, Vermietung und Verkauf werden von den Jamestown Teams vorbereitet und von der KVG beschlossen.

Die Stärke einer Organisation hängt von Sachkenntnis und Engagement der Mitarbeiter ab. Die Auswahl und Förderung qualifizierter Mitarbeiter, die ein breites Erfahrungsspektrum abdecken, hat bei der Jamestown Gruppe hohe Priorität. Sowohl in Europa als auch in den USA ist die Mitarbeiterbindung sehr hoch, was einer kontinuierlichen Qualität in allen Aufgabenbereichen dient.

Die Leistungsfähigkeit einer Immobilienorganisation zeigt sich darin, zwischen An- und Verkauf den Gesamtertrag der Immobilie durch Steigerung der Nettomieteinnahmen und Verbesserung des Gebäudewerts zu maximieren, unabhängig von Veränderungen auf dem Kapitalmarkt. Die Jamestown Gruppe deckt mit eigenen Expertenteams die einzelnen Leistungsphasen der Immobilieninvestition ab und bietet zahlreiche Services für die Anleger:

**Ankauf:** Jamestown analysiert mehrere Hundert Investitionsmöglichkeiten pro Jahr. Dabei kommen nur dem Investitionsprofil entsprechende Investitionsmöglichkeiten in die engere Auswahl. Die Immobilienprüfung erfolgt nicht nur durch das Ankaufsteam. Vor einer Kaufentscheidung werden die Erfahrungen und Meinungen der Expertenteams aus den anderen Abteilungen eingeholt. Unterschiedliche Sichtweisen auf eine Immobilie werden so bei der Entscheidung berücksichtigt.

**Kapitalmarkt:** Die Kontaktpflege zu einer Vielzahl von Finanzinstituten und Kreditgebern in Europa und den USA zielt darauf ab, Zugang zu attraktiven Finanzierungsbedingungen zu erhalten.

**Asset Management:** Die operative Bewirtschaftung der Immobilien während der Haltedauer ist ausschlaggebend für die Umsetzung der bei Ankauf festgelegten Investitionsstrategie. Als Schnittstelle der Bereiche Gebäudeverwaltung, Bau- und Projektmanagement, Design und Marketing sowie Vermietung ist es die Aufgabe des Asset Managements, dem Fondsmanagement kreative und wirtschaftlich sinnvolle Lösungswege zu

präsentieren, um eine größtmögliche Wertsteigerung der Immobilien zu erzielen. Das Asset Management prüft ferner regelmäßig für alle Investitionsobjekte Überlegungen für oder gegen einen Verkauf.

**Kreativteam und Einzelhandelsvermietung:** Das Kreativteam arbeitet am Marktauftritt der Immobilien, sei es im Internet, in Broschüren oder als Teil der Nachbarschaft. In der Immobilie werden bessere Nutzungsmöglichkeiten für Teilflächen gesucht, beispielsweise die Erschließung von Untergeschossflächen für Einzelhandel. Für den Erfolg der gesamten Einzelhandelsimmobilie wird eine Vermietungsstrategie entwickelt und umgesetzt, die auf die Optimierung des Mietermixes und die Beratung der Mieter setzt.

**Gebäudeverwaltung:** Servicequalität und Mieterzufriedenheit sind wichtige Aspekte, um attraktive Mieter an die Immobilie zu binden. Wer näher am Kunden, dem Mieter, ist, erfährt vieles früher, beispielsweise ob der Mieter künftig mehr oder weniger Flächenbedarf hat, und kann entsprechend vorausplanen. Um diese Ziele sicherzustellen, nimmt die Jamestown Gruppe erheblichen Einfluss auf die Gebäudeverwaltung.

**Bau- und Projektmanagement:** Zur Planung, Genehmigung und Steuerung von Neubauprojekten sowie von Ausbau- und Renovierungsmaßnahmen in bestehenden Gebäuden setzt die Jamestown Gruppe eigene Fachleute ein. Diese analysieren Projektbudgets, holen Kostenangebote ein, vergleichen diese fachgerecht, steuern externe Dienstleister und kontrollieren den Baufortschritt. Dies alles dient der kostengünstigen Ausführung und Qualität der Arbeit.

**Innovationen und Digitalisierung:** Jamestown verfügt über Experten, die Trends verfolgen und antizipieren, die für die Immobilien- und Finanzbranche von Bedeutung sind. Die Erkenntnisse fließen in sämtliche Prozesse des Unternehmens ein und verbessern beispielsweise den Kundenservice, die Nutzerfreundlichkeit und Attraktivität der Gebäudeflächen und tragen zu einem effizienteren Immobilienmanagement bei.

**Nachhaltigkeit:** Die Abteilung Innovation und ESG verfügt über ausgeprägtes Know-how für energieeffizientes und umweltverträgliches Bauen und Bewirtschaften von Immobilien in Europa und den USA. Jamestown Green analysiert und setzt Energieeinsparungsmöglichkeiten in Bestandsimmobilien um und bemüht sich um deren umweltgerechte Ausrichtung. Ebenfalls steigt durch eine Nachhaltigkeitszertifizierung die Wertschätzung der Immobilie bei Mietern und potenziellen Käufern.

**Fondsmanagement:** Das Fondsmanagement ist für die Fondskonzeption und deren Umsetzung verantwortlich. Jeder Fonds ist in der Regel in mehrere Immobilien investiert, was der Risikostreuung dient. Das Team achtet bei der Auswahl der Immobilien auf die Einhaltung der Anlagestrategie und -grenzen bspw. hinsichtlich Nutzungsarten, Standorten sowie Finanzierungsabschlüssen. Darüber hinaus konsolidiert das Fondsmanagement die einzelnen Immobilieninvestitionen und ist für Fondsprognosen, Jahresabschlüsse, Steuererklärungen, Liquiditätsmanagement und Ausschüttungen der Fonds verantwortlich.

**Risikomanagement:** Das Risikomanagement kontrolliert die Durchführung von Investitionen sowie die laufende Verwaltung der Immobilien und Fonds mit dem Ziel, Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Kredit- und Kontrahentenrisiken sowie operationelle Risiken frühzeitig zu erkennen und nachfolgend zu vermeiden oder zu vermindern.

**Anlegerkommunikation:** In den regelmäßigen Anlegerinformationen wird über den aktuellen Stand und die zukünftigen Erwartungen des Fonds und der Fondsimmobilien berichtet. Dabei wird auf eine ehrliche und nicht beschönigende, eine transparente und damit nachvollziehbare sowie eine zukunftsgerichtete und damit auf das Gesamtergebnis zielende Kommunikation besonderen Wert gelegt.

**Anlegerbetreuung:** Die persönliche Betreuung der Anleger bei individuellen Kundenanfragen hat für Jamestown einen besonders hohen Stellenwert. Mit verständlichen Informationen und wenig eigenem Verwaltungsaufwand wird den Anlegern ein kundenfreundlicher Service geboten.

### Klares Anlegervotum

Anleger wollen eine bequeme Anlage, das heißt verständliche Informationen, klare Abrechnungen, wenig eigenen Verwaltungsaufwand, kundenfreundlichen Service zu allen individuellen Anfragen und gute Anlageergebnisse. Für die US-Vermietungsfonds und die US-Forstfonds liegen aussagekräftige Umfrageergebnisse vor. Nach Auflösung der Fonds Jamestown 10 bis 28 (ohne 14), Co-Invest 4 sowie Timber 1 und Timber 2 wurden die an diesen Fonds beteiligten knapp 93.000 Anleger (Mehrfachzählung) um eine Bewertung gebeten, überdurchschnittlich viele – rund 57% – sandten den Fragebogen zurück. Hiervon urteilten

- 90%, dass das wirtschaftliche Gesamtergebnis des Jamestown Fonds „so gut wie erwartet war“ oder sogar „besser war, als ich es erwartet hatte“,
- 72%, dass sie Jamestown Fonds als Kapitalanlage weiterempfehlen würden,
- 92%, dass der Zeitaufwand bei Jamestown Fonds im Vergleich mit anderen Kapitalanlagen „eher gering“ war.

Für die Serviceleistungen der Jamestown Gruppe während der Fondslaufzeit erfolgte die Bewertung nach Schulnoten. Mit durchschnittlich 1,63 wurden die Qualität der Fondsinformationen, die steuerliche Abwicklung und die Bearbeitung persönlicher Anfragen bewertet.

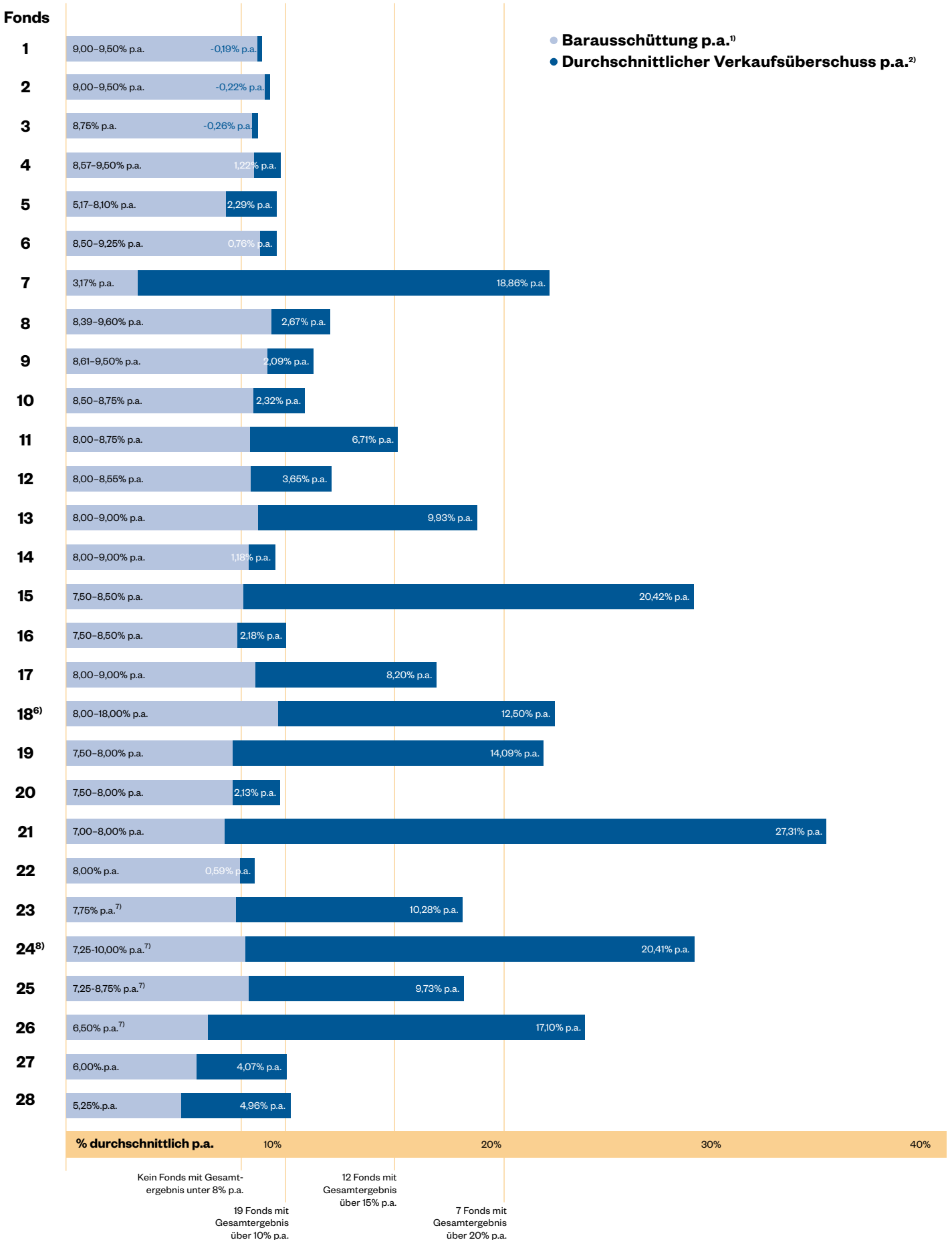
## Aktuelle Immobilienstandorte



# Ergebnisübersicht aufgelöster US-Vermietungsfonds

Leistungsbilanz der seit 1984 aufgelösten Vermietungsfonds Jamestown 1 bis 28

Alle Ergebnisse vor US-Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag und in der Fondswährung US-Dollar



Durchschnittliches Gesamtergebnis p.a. <sup>3)</sup>	Rückflüsse gesamt <sup>4)</sup>	Überschüsse <sup>5)</sup>	Durchschnittliche Haltedauer in Jahren
8,74%	240,00%	137,00%	15,67
9,06%	226,00%	123,00%	13,58
8,49%	201,35%	98,35%	11,58
9,77%	201,80%	101,80%	10,42
9,61%	189,06%	84,06%	8,75
9,59%	176,93%	71,93%	7,50
22,03%	177,10%	77,10%	3,50
12,02%	177,14%	72,14%	6,00
11,25%	169,71%	64,71%	5,75
10,88%	171,60%	66,60%	6,12
15,11%	263,65%	158,65%	10,50
12,08%	225,78%	120,78%	10,00
18,68%	274,67%	169,67%	9,08
9,51%	161,41%	56,41%	5,93
28,55%	396,67%	291,66%	10,22
10,01%	183,09%	78,09%	7,80
16,84%	222,90%	117,90%	7,00
22,23%	331,86%	226,86%	10,21
21,70%	224,93%	139,93%	6,45
9,75%	173,22%	68,22%	7,00
34,58%	326,20%	221,20%	6,40
8,59%	145,10%	40,10%	4,67
18,03% <sup>7)</sup>	171,12%	66,12%	3,67
28,55% <sup>7)</sup>	252,70%	147,65%	5,17
18,12% <sup>7)</sup>	220,70%	115,70%	6,40
23,60% <sup>7)</sup>	140,62%	35,62%	1,51
10,07% <sup>9)</sup>	172,24%	67,24%	6,68
10,21% <sup>10)</sup>	137,61%	32,61%	3,19

- 1) Ausgewiesen ist die Bandbreite der Ausschüttungen p.a. in Prozent. Die Jamestown US-Vermietungsfonds 1 bis 28 wurden zwischen 1984 und 2013 emittiert.
- 2) Entspricht dem Verkaufserlös gemindert um die gezeichnete Eigenkapitaleinlage zzgl. Ausgabeaufschlag, dividiert durch die durchschnittliche Haltedauer.
- 3) Ausgewiesen ist das Gesamtergebnis, durchschnittlich p. a. in Prozent. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug der gezeichneten Eigenkapitaleinlage zzgl. Ausgabeaufschlag sowie die Haltedauer.
- 4) Ausgewiesen ist der Rückfluss gesamt als Summe der Ausschüttungen zzgl. Verkaufserlös, jeweils in Prozent.
- 5) Ausgewiesen ist der Überschuss in Prozent basierend auf dem Rückfluss gesamt abzgl. der gezeichneten Eigenkapitaleinlage zzgl. Ausgabeaufschlag.
- 6) Geleistete Barausschüttungen p.a., im Jahr der Fondsauflegung zeitanteilig nach Beitrittsdatum und in 2011 zeitanteilig bis zum Verkauf des Objektes One Times Square: 1997-2005: 8%, 2006: 10%, 2007: 12%, 2008: 14%, 2009-2011: 18%.
- 7) Für kompakt-Anteile dieser Fonds prospektgemäß 0,75% Abzug bei den Ausschüttungen p.a. sowie beim Gesamtergebnis p.a.
- 8) Geleistete Barausschüttungen p.a., für 2003 zeitanteilig nach Beitrittsdatum und für 2011 zeitanteilig bis zum Verkauf des Objektes Chelsea Market: 1) Für Jamestown 24 classic 2003-2006: 7,25%, 2007: 9,00%, 2008-2011: 10,00%, 2) Für Jamestown 24 kompakt 2003-2006: 6,50%, 2007: 8,25%, 2008-2011: 9,25%.
- 9) Die Anfängliche Ausschüttung in Höhe von 1,5% p.a. für den Zeitraum des individuellen Einzahlungsdatums des Anlegers bis 31.12.2011 ist nicht berücksichtigt.
- 10) Die Anfängliche Ausschüttung in Höhe von 1,5% p.a. für den Zeitraum des individuellen Einzahlungsdatums des Anlegers bis 31.12.2013 ist nicht berücksichtigt.

**Hinweis: Die dargestellten Ergebnisse der Jamestown US-Immobilienfonds sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung von Jamestown Europa.**



## Anlagestrategie

Die Europäische Union (EU) ist mit einem Bruttoinlandsprodukt von rund € 18 Billionen (Stand: 2024) einer der größten Wirtschaftsräume der Welt und zeichnet sich durch einen freien und fairen Wettbewerb zwischen den Mitgliedsländern aus. Die Wirtschaftskraft innerhalb der EU-27 entfällt zum Großteil auf die Länder der Eurozone. Diese profitieren von den vier Grundfreiheiten der EU, die sich auf den freien Verkehr von Waren, Personen, Dienstleistungen und Kapital beziehen.

Auch der europäische Immobilienmarkt ist einer der größten der Welt und zählt aufgrund von Transparenz, Transaktionssicherheit und Professionalität der Marktteilnehmer zu den liquidessten Märkten der Welt. Durch die gemeinsame Währung im Euro-Raum können darüber hinaus Währungsschwankungen vermieden werden. Diese Rahmendaten machen Immobilieninvestitionen auch in Europa interessant.

Jamestown hat sich daher entschieden, seine seit vielen Jahren in den USA erfolgreich umgesetzte Anlagestrategie nach Europa zu transferieren. Nach dem Aufbau einer eigenen Organisation sowie ersten Investitionen für institutionelle Investoren wird nun mit Jamestown Europa das erste auch für Privatanleger konzipierte Produkt aufgelegt. Der Fonds konzentriert sich dabei allein auf Investitionen in ausgewählten Volkswirtschaften der Eurozone.

Das geplante Eigenkapitalvolumen für Jamestown Europa beträgt € 50 Mio. Jamestown Europa beabsichtigt, durch den Erwerb von einem oder mehreren Investitionsobjekten mit mehreren Mietparteien eine Diversifikation im Hinblick auf Mieter und nach Möglichkeit auch Nutzungsarten zu erreichen. Je nach zur Verfügung stehendem Eigenkapital kann zusätzlich eine regionale Diversifikation erreicht werden. Die Investitionsphase soll spätestens drei Jahre nach Beginn des Vertriebs abgeschlossen werden (wobei eine Verlängerung um zwölf Monate möglich ist). Jamestown Europa wird die Anlagegrenzen der Vermögensgegenstände zum Abschluss der Investitionsphase erfüllen. Auch nach Ablauf der Investitionsphase kann verbliebenes gezeichnetes Kapital investiert werden. Die KVG lässt sich im Rahmen ihrer Anlagestrategie von folgenden Kriterien leiten:

### Investitionsstandorte

**In geographischer Hinsicht wird Jamestown Europa mindestens 60% des von Anlegern gezeichneten Eigenkapitals in Metropolregionen in Deutschland, den Niederlanden, Portugal und Spanien investieren, schließt aber auch Investitionen in weiteren Ländern des Euroraums (wie beispielsweise Belgien und Luxemburg) nicht aus. Die Jamestown Gruppe erwartet, dass die Vermietungsquoten an ausgewählten Standorten solcher Metropolregionen hoch bleiben und Mietpreise langfristig weiter ansteigen.**

**Metropolregionen in Europa und somit auch den Investitionsländern weisen zwar attraktive Innenstädte mit dichter Bebauung, jedoch teils restriktive Bebauungsvorschriften**

**sowie hohe Grundstücks- und Baukosten auf. Diese hohen Markteintrittsbarrieren hemmen die Erstellung von Neubauten, beschränken damit das Flächenangebot und stärken Bestandsimmobilien. Von dem vielfältigen Angebot solcher Metropolen werden junge und kreative Talente angezogen. Die Sogwirkung wirtschaftlicher und demografischer Charakteristika führt dazu, dass solche Standorte sich mittel- und langfristig deutlich besser entwickeln können als der Gesamtmarkt. Gleichzeitig profitieren sie von einem permanent stärkeren Investoreninteresse, was zu einer insgesamt höheren Marktliquidität führt, die den Verkauf einer Immobilie erleichtern kann.**

### Nutzungsarten

**Der Fonds wird mindestens 60% des von Anlegern gezeichneten Eigenkapitals in Gewerbeimmobilien mit gemischter Einzelhandels- und Büroonutzung bzw. in Einzelhandels- und Büroobjekte investieren, schließt jedoch für den Rest von bis zu 40% des von Anlegern gezeichneten Eigenkapitals andere Nutzungsarten wie beispielsweise Mietwohnobjekte nicht aus. Jamestown Europa wird mindestens 60% des von Anlegern gezeichneten Eigenkapitals in Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von mindestens 1.000 qm investieren. Generell hat Jamestown Europa keine Präferenz für eine Nutzungsart. Vielmehr hängt es von Qualität und Chancen der einzelnen Immobilie und der jeweiligen Kaufgelegenheit ab, welche Investitionsobjekte erworben werden. Es ist nicht geplant, aber auch nicht ausgeschlossen, dass sämtliche Investitionen in einem der oben genannten Investitionsländer und/oder in einer Nutzungsart erfolgen.**

### Investitionsprofil

**Jamestown Europa wird überwiegend fertiggestellte Immobilien erwerben und hieraus Mieteinkünfte erzielen. Jedoch kann Jamestown Europa in Projektentwicklungen insgesamt bis zu 25% des Verkehrswerts der mittelbar gehaltenen Immobilien investieren. Projektentwicklungen schließen neben dem Umbau auch den Neubau von Immobilien ein. Umbaumaßnahmen werden dabei nur dann als Projektentwicklung verstanden, wenn während der und durch die Umbaumaßnahmen für einen überwiegenden Teil der Flächen eines Objekts keine Mieterträge generiert werden können.**

**Generell bevorzugt Jamestown den Erwerb eines Investitionsobjekts zu 100%. Der Erwerb von Investitionsobjekten erfolgt über den Erwerb von Beteiligungen an Beteiligungsgesellschaften, die ihren Sitz in dem jeweiligen Investitionsland haben, wobei Jamestown auch in geschlossene inländischen Spezial-AIF investieren darf, die ihre Mittel ihrerseits in Beteiligungsgesellschaften anlegen.** Jamestown Europa kann seine Beteiligungen über eine oder mehrere Holdinggesellschaften bündeln und damit auch mehrstufig halten. Erfolgt eine solche Bündelung, wird Jamestown Europa an der jeweiligen Holdinggesellschaft 100% der Kapitalanteile und/oder Stimmrechte halten. Hierbei handelt es sich nicht um Holdinggesellschaften im Sinne des § 2 Abs. 1 KAGB. Die darin geregelten

Ausnahmebestimmungen vom Anwendungsbereich des KAGB finden daher auf diese Holdinggesellschaften keine Anwendung.

**Zusätzlich kann Jamestown Europa interessante Investitionsmöglichkeiten in Joint Venture-Strukturen realisieren, d.h. in Partnerschaft mit Dritten wie beispielsweise dem bisherigen Alleineigentümer oder mit anderen Jamestown Fonds. Solche Joint Ventures auf Objektebene sind bei großvolumigen Immobilieninvestitionen geeignet, gegenüber dem Alleinerwerb einen höheren Diversifizierungsgrad für Jamestown Europa zu erreichen.**

### Fremdfinanzierung

**Der Fonds kann für den Ankauf und die Entwicklung von Immobilien Fremdkapital aufnehmen. Niedrige Fremdmittelzinsen können bei planmäßigem Verlauf die Eigenkapitalrentabilität einer Immobilieninvestition im Vergleich zu einer reinen Eigenkapitalfinanzierung erhöhen („Hebeleffekt“). Bei Ankauf können unter Umständen bestehende Fremdfinanzierungen mit deren Zinskonditionen übernommen werden. Bei Abschluss einer neuen Fremdfinanzierung hängen Laufzeit und Zinsfestschreibung von der jeweiligen Immobilie und der aktuellen Markteinschätzung ab.**

**Für die Gesellschaft dürfen entsprechend Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche die Beteiligungs(holding-)gesellschaften bzw. Spezialfonds aufgenommen haben, entsprechend der jeweiligen Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen. Der Fremdfinanzierungsanteil jeder einzelnen Immobilie kann somit geringer oder höher sein.**

**Zur Vorfinanzierung des Immobilienerwerbs und zur Zwischenfinanzierung kann die Komplementärin oder ein mit dieser verbundenes Unternehmen dem Fonds Fremdkapital zu einem marktüblichen Zinssatz zur Verfügung stellen (siehe hierzu Ziffer 8.3.2.5.3 Gesellschaftsvertrag). Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht das Fremdkapital einschließlich Konditionen und Fälligkeiten nicht fest und wurde auch nicht verbindlich zugesagt.**

### Wirtschaftlichkeit

**Das Anlageziel von Jamestown Europa ist, in mehrere Immobilien zu investieren, die insgesamt ab 01.01.2027 auf Fondsebene aus Vermietung eine prognostizierte Ausschüttung von mindestens 5,0% p.a. vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital und aus Verkauf eine Ausschüttung von 110% vor Steuern bezogen auf das gezeichnete Eigenkapital (jeweils ohne Ausgabeaufschlag) erwarten lassen.**

### Angemessener Kaufpreis

Vor dem Ankauf von Immobilien wird die KVG ein Verkehrswertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen einholen, ab einem Verkehrswert von € 50 Mio. zwei Verkehrswertgutachten von zwei voneinander unabhängigen Sachverständigen. Der Kaufpreis jedes Jamestown Europa Investitionsobjekts darf maximal 3% über dem gutachterlichen Wert bzw. über dem Mittelwert der beiden gutachterlichen Werte liegen.

### Nachinvestitionen durch die Jamestown Gruppe

Nach Ankauf bzw. Entwicklung einer Immobilie besteht die Strategie von Jamestown Europa darin, durch professionelles Immobilienmanagement die Qualität und Positionierung der Investitionsobjekte zu verbessern, für hohe Mieterzufriedenheit zu sorgen sowie den Nettomietüberschuss während der Anlagedauer zu maximieren. Jamestown Erfahrungen bei Vorgängerfonds haben gezeigt, dass sich oftmals nicht vorhersehbare Chancen zur Einnahmenerhöhung ergeben, für die jedoch zusätzlicher Kapitalbedarf, manchmal in erheblichem Umfang, notwendig ist. Wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft einen zusätzlichen Investitions- oder Liquiditätsbedarf für die Gesellschaft feststellt, kann sie der Jamestown Kommanditistin zu einem oder mehreren Zeitpunkten die Übernahme weiterer Kommanditanteile, auch in Teilen, bis zur maximalen Höhe von 25% des von Anlegern gezeichneten Eigenkapitals anbieten. Ob, wann und in welchem Umfang diese Eigenkapitaleinlagen in Anspruch genommen werden, ist ungewiss. Die Jamestown Kommanditistin entscheidet über die Annahme dieses Angebots im eigenen Ermessen. Ab dem Zeitpunkt der Einzahlung hat die neue Kommanditistin die gleichen Rechte und Pflichten wie die übrigen Kommanditisten und nimmt an Ausschüttungen aus Nettomietüberschüssen und Verkaufserlösen entsprechend der Anteilszahl teil.

### Anlage liquider Mittel

Liquide Mittel dürfen nur in Bankguthaben bei den Anforderungen des § 195 KAGB entsprechenden Kreditinstituten angelegt werden. Zu den liquiden Mitteln zählen das von Anlegern eingeworbene Fondseigenkapital bis zur vollständigen Investition in Investitionsobjekte gemäß der Anlagestrategie, die Barüberschüsse (wie im Gesellschaftsvertrag definiert), die Barmittelreserven auf Fondsebene, die Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung einer Immobilie bzw. einer Beteiligungsgesellschaft und dem Verkauf oder der Rückgabe von Spezialfondsanteilen oder der Liquidation eines Spezialfonds bis zur Ausschüttung bzw. Neuinvestition entsprechend der Anlagestrategie.

## Rechtliche Hinweise

Die im Folgenden beschriebenen Rahmenbedingungen fassen den wesentlichen Inhalt der Beteiligung an Jamestown Europa zusammen. Für die Rechtsbeziehungen zwischen den Anlegern und der Gesellschaft sind allein der Gesellschaftsvertrag, die Anlagebedingungen, der Treuhandvertrag, die Beitrittserklärung und die anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen verbindlich.

### Die Gesellschaft

<b>Firma</b>	<b>Jamestown Europa GmbH &amp; Co. geschlossene Publikums-Investment KG</b>
<b>Funktion</b>	<b>Fonds/Gesellschaft</b>
<b>Geschäftsanschrift/-sitz</b>	<b>Gereonstr. 43-65, 50670 Köln</b>
<b>Register</b>	<b>Amtsgericht Köln HRA 38414</b>
<b>Gründung</b>	<b>31.10.2025</b>
<b>Gründungskapital</b>	<b>€ 2.000</b>
<b>Komplementärin</b>	<b>Jamestown Europa Investment Services GmbH</b>
<b>Geschäftsführende Kommanditistin</b>	<b>Jamestown Europa Kommanditist GmbH</b>
<b>Gründungs- und Treuhandkommanditistin</b>	<b>Jamestown Treuhand GmbH</b>

Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG ist eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft nach deutschem Recht. Die Gesellschaft wurde am 31.10.2025 auf bestimmte Zeit gegründet und besteht bis zum 31.12.2037, falls sie nicht vorher durch Beschluss der geschäftsführenden Kommanditistin, Insolvenz, nach Verkauf der Immobilien, Ausscheiden der Komplementärin oder Gesellschafterbeschluss aufgelöst wird oder diese Frist durch Gesellschafterbeschluss verlängert wird. Die detaillierten Regelungen zur Auflösung und Liquidation der Gesellschaft sind Ziffer 18. des in diesem Verkaufsprospekt abgedruckten Gesellschaftsvertrags zu entnehmen.

Komplementärin ist die Jamestown Europa Investment Services GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht.

Gründungs- und Treuhandkommanditistin ist die Jamestown Treuhand GmbH mit einer zum Zeitpunkt der Gründung des Fonds in das Handelsregister eingetragenen Hafteinlage von € 10. Nach Beendigung des Vertriebs wird die Hafteinlage im Verhältnis von € 0,01 pro Kommanditanteil von € 1,00 angepasst.

Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Mit der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung der Gesellschaft

einschließlich des Jahresberichts wird eine in Deutschland zugelassene Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht diese noch nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen kein veröffentlichter Jahresabschluss und Lagebericht für die Gesellschaft vor. Deutschsprachige natürliche Personen können sich mittelbar über die Jamestown Treuhand GmbH als Treugeber/Anleger an der Gesellschaft beteiligen.

Die Kommanditgesellschaftsanteile („Anteile“) von Jamestown Europa sind weder bei der Wertpapier- und Börsenaufsichtsbehörde der Vereinigten Staaten von Amerika („Securities and Exchange Commission“) nach dem Wertpapiergesetz der USA aus dem Jahre 1933 („Securities Act of 1933“) in der derzeit geltenden Fassung noch nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaats der Vereinigten Staaten von Amerika registriert worden und werden in den Vereinigten Staaten von Amerika sowie deren Territorien oder Besitzungen nicht zum Kauf angeboten. Ferner dürfen die Anteile nicht an oder für Rechnung oder zugunsten von US-Personen (Definition siehe Glossar) angeboten oder verkauft werden. Einer entgeltlichen Übertragung eines Anteils kann widersprochen werden, wenn der Erwerber eine US-Person ist. Die vorgenannten Regelungen gelten nicht im Rahmen eines begrenzten Angebots gemäß Rule 701 des Securities Act of 1933 an einige leitende Mitarbeiter der Jamestown, L.P.

Anleger, die eine US-Person werden (z.B. durch Umzug), und US-Personen, die Anleger werden (z.B. durch Erbfall), haben dies der Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich mitzuteilen.

Für alle Rechtsansprüche der Anleger sind die Gerichte der Bundesrepublik Deutschland zuständig, und als ausschließlicher Gerichtsstand wird, soweit zulässig, Köln vereinbart. Zur Durchsetzung ihrer Rechte können Anleger den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten beschreiten oder, soweit ein solches zur Verfügung steht, auch ein Verfahren für alternative Streitbeilegung anstrengen. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt von einem Schiedsverfahren unberührt. Für die Beilegung von Streitigkeiten können Verbraucher die „Ombudsstelle für Investmentfonds“ des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. anrufen. Die Jamestown US-Immobilien GmbH (KVG), die Jamestown Treuhand GmbH und Jamestown Europa nehmen an Streitbeilegungsverfahren vor dieser Schlichtungsstelle teil.

Die Kontaktdaten der „Ombudsstelle für Investmentfonds“ des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. lauten:

Büro der Ombudsstelle des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Unter den Linden 42

10117 Berlin

Telefon: 030 6449046-0

Telefax: 030 6449046-29

E-Mail: [info@ombudsstelle-investmentfonds.de](mailto:info@ombudsstelle-investmentfonds.de)

[www.ombudsstelle-investmentfonds.de](http://www.ombudsstelle-investmentfonds.de)

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des

Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich Verbraucher auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank, Postfach 10 06 02 in 60006 Frankfurt, Tel.: 069/9566-33232, schlichtung@bundesbank.de, wenden. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt von einem Schiedsverfahren unberührt.

### Gegenstand der Gesellschaft und Ziele

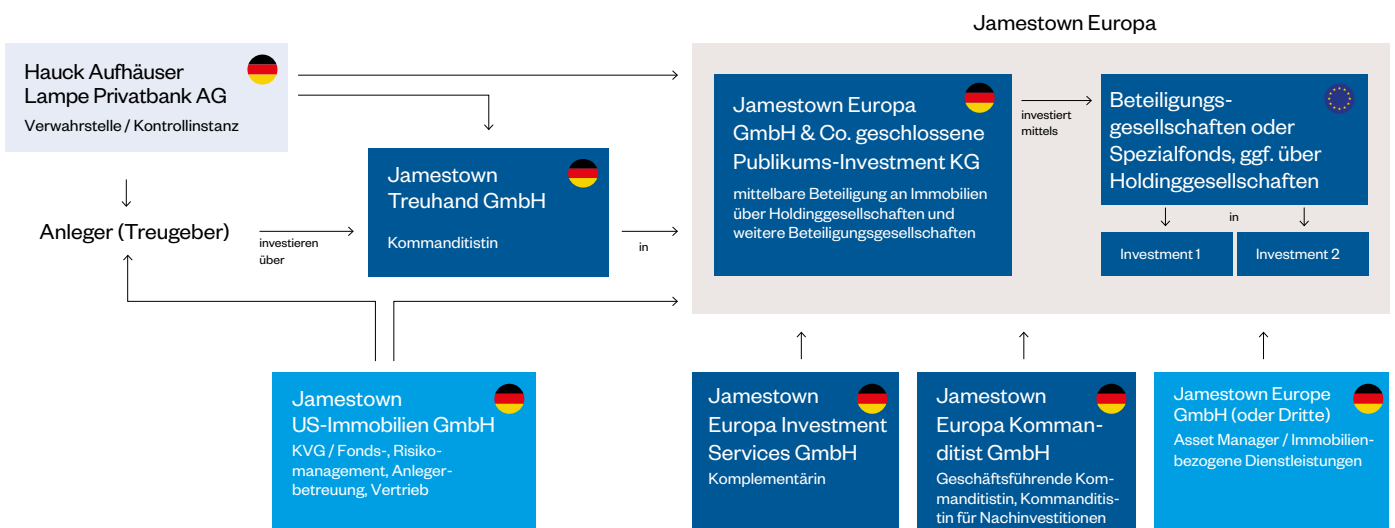
**Unternehmensgegenstand ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des Kapitalanlagegesetzbuchs („KAGB“) zum Nutzen der Anleger.**

**Zweck der Gesellschaft ist der mittelbare Erwerb, die Entwicklung, die Bewirtschaftung (i.S.d. Vermietung) und die Veräußerung von in der Eurozone belegenen Immobilien durch den Erwerb von „Anteilen oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung (i.S.d. Vermietung) dieser Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen“ gemäß § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB sowie von Anteilen an geschlossenen inländischen Spezial-AIF gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen wie die Gesellschaft unterliegt („Spezialfonds“).**

**Die Gesellschaft kann ihre Beteiligungen nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB über eine oder mehrere Holdinggesellschaften bündeln. Hierbei handelt es sich nicht um Holdinggesellschaften im Sinne des § 2 Abs. 1 KAGB. Die darin geregelten Ausnahmebestimmungen vom Anwendungsbereich des KAGB finden daher auf diese Holdinggesellschaften keine Anwendung.**

**Die Geschäfte der Gesellschaft werden mit den folgenden Zielen geführt: Die Investitionen der Gesellschafter in die Gesellschaft zu erhalten und zu schützen, eine Anfängliche Ausschüttung in Höhe von 3,0% p.a. bis 31.12.2026 und danach eine Ausschüttung von 5,0% p.a. bezogen auf das investierte Eigenkapital, jeweils ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern an die Anleger auszuzahlen, und jedem Anleger vor Steuern Ausschüttungen von 110%, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag aus Nettoerlösen aus Verkauf oder Refinanzierung sowie Bar-mittelreserven, die zum Zeitpunkt der Auflösung der Gesellschaft vorhanden sind, zu leisten.**

### Jamestown Europa Organisationsstruktur



### Die Kapitalverwaltungsgesellschaft

Firma	Jamestown US-Immobilien GmbH
Funktion	Kapitalverwaltungsgesellschaft/ Prospektverantwortliche
Geschäftsanschrift/-sitz	Gereonstr. 43-65, 50670 Köln
Handelsregister	Köln HRB 21384
Gründung	1990
Stammkapital	€ 102.258 (vollständig eingezahlt)
Geschäftsführer	Fabian Spindler, Köln Christian Bongartz, Köln
Aufsichtsrat	Sebastian Lohmer, Vorsitzender (Hamburg, Unternehmensberater) Michael Kröger (Frankfurt, Immobilienbank- wesen, im Ruhestand) Nadja Hofmann (Oslo, CEO Bricksdock AG)
Gesellschafter	Jamestown Global, L.P. (100%)
Telefon	+49 221 3098-0
Telefax	+49 221 3098-100
E-Mail	info@jamestown.de
Internet	www.jamestown.de

Die Jamestown US-Immobilien GmbH („KVG“) ist eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB. Gemäß Verwaltungsvertrag erbringt die KVG für Jamestown Europa die kollektive Vermögensverwaltung, insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement. Ferner ist die Jamestown US-Immobilien GmbH verantwortlich für diesen Verkaufsprospekt, die Betreuung der Anleger sowie die Vertriebskoordination und den Vertrieb der Anteile von Jamestown Europa. Die KVG wird von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht beaufsichtigt. Der Verwaltungsvertrag wurde am 31.10.2025 geschlossen, kann mit einer Frist von zwölf Monaten nur aus wichtigem Grund zum Monatsende gekündigt werden und unterliegt deutschem Recht.

Die Jamestown US-Immobilien GmbH verfügt über die gemäß § 25 KAGB einschließlich der zur Abdeckung potenzieller Berufshaftungsrisiken vorgeschriebenen Eigenmittel. Die KVG ist keine Gesellschafterin der Gesellschaft. Die Komplementärin der Gesellschaft bzw. die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin haben die KVG berechtigt, die Gesellschaft im Außenverhältnis zu vertreten und im Innenverhältnis die Geschäfte der Gesellschaft an Stelle der Komplementärin zu führen. Die Geschäftsführung und Vertretung von Jamestown Europa liegt bei der KVG. Die KVG, vertreten durch die Mitglieder der Geschäftsführung, trifft somit sämtliche Entscheidungen, u.a. über den Ankauf und Verkauf der Immobilien und Immobilienbeteiligungen deren Entwicklung und Vermietung, die Aufnahme und Rückführung von Fremdmitteln, den Abschluss von Verträgen

mit Dritten, die Anzahl der ausgegebenen Kommanditanteile und die Höhe von Ausschüttungen, wobei jedoch alle diese Entscheidungen in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag stehen müssen.

Das Vergütungssystem der KVG, dessen Festlegung und Anwendung durch die Geschäftsleitung der KVG verantwortet wird, soll sicherstellen, dass die Vergütungspolitik zu einer nachhaltigen und wertorientierten Unternehmensführung beiträgt und die Interessen der verwalteten Investmentvermögen und ihrer Anleger gewahrt werden. Es sieht neben einer fixen Vergütung die Möglichkeit vor, in einem angemessenen Verhältnis hierzu auch eine variable Vergütung zu gewähren. Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der KVG sind im Internet unter [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) veröffentlicht. Zu den auf der Internetseite einsehbaren Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik gehören auch eine Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen, einschließlich der Zusammensetzung des Vergütungsausschusses, falls es einen solchen Ausschuss gibt, was zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht der Fall ist. Auf Anfrage stellt die KVG kostenlos eine Papierversion der Angaben zur Vergütungspolitik zur Verfügung.

Neben Jamestown Europa werden auch die geschlossenen Publikums-AIFs Jamestown 29 bis Jamestown 32 von der Jamestown US-Immobilien GmbH verwaltet. Darüber hinaus werden zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren Fonds von der KVG verwaltet, für die eine Erlaubnis oder Registrierung gemäß den Regelungen des KAGB notwendig ist.

### Die Komplementärin

Firma	Jamestown Europa Investment Services GmbH
Funktion	Komplementärin von Jamestown Europa
Geschäftsanschrift/-sitz	Gereonstr. 43-65, 50670 Köln
Handelsregister	Köln HRB 125223
Gründung	23.10.2025
Stammkapital	€ 25.000
Geschäftsführer	Fabian Spindler, Köln Christian Bongartz, Köln
Gesellschafter	Jamestown Global, L.P. (100%)

Komplementärin der Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG ist die Jamestown Europa Investment Services GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Das gezeichnete Kapital (Gründungskapital) beträgt € 25.000.

Die Komplementärin ist vorliegend grundsätzlich von der Geschäftsführung der Gesellschaft ausgeschlossen; die Geschäftsführung wird von der geschäftsführenden

Kommanditistin (zu Einzelheiten siehe den nachfolgenden Abschnitt) wahrgenommen. Die Komplementärin einer Kommanditgesellschaft haftet grundsätzlich unbeschränkt. Vorliegend haftet die Komplementärin nur beschränkt auf ihr Gesellschaftsvermögen. Die Komplementärin leistet keine Einlage in das Kapital der Gesellschaft. Die Komplementärin wird keine Komplementärfunktionen bei anderen Rechtspersonen ausüben.

#### Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin

Firma	Jamestown Europa Kommanditist GmbH
Funktion	Geschäftsführende Kommanditistin
Geschäftsanschrift/-sitz	Gereonstr. 43-65, 50670 Köln
Handelsregister	Köln HRB 124523
Gründung	27.08.2025
Stammkapital	€ 25.000
Geschäftsführer	Fabian Spindler, Köln Christian Bongartz, Köln
Gesellschafter	Jamestown US-Immobilien GmbH (100%)

Die Jamestown Europa Kommanditist GmbH nimmt in der Gesellschaft die Funktion einer geschäftsführenden Kommanditistin wahr. Sie ist auf Grundlage des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft zur Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet. Im Wege einer Generalvollmacht hat die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin die Kapitalverwaltungsgesellschaft ermächtigt, die Gesellschaft im Außenverhältnis zu vertreten und im Innenverhältnis deren Geschäfte zu führen.

#### Die Treuhandkommanditistin

Firma	Jamestown Treuhand GmbH
Funktion	Treuhandkommanditistin
Geschäftsanschrift/-sitz	Gereonstr. 43-65, 50670 Köln
Handelsregister	Köln HRB 52404
Gründung	11.02.2004
Stammkapital	€ 25.000
Geschäftsführer	Fabian Spindler, Köln Christian Bongartz, Köln
Gesellschafter	Jamestown US-Immobilien GmbH (100%)

Die Jamestown Treuhand GmbH agiert als Treuhänderin gemäß § 152 Abs. 1 Satz 2 KAGB der Treugeber (Anleger) und hält treuhänderisch und uneigennützig die Kommanditanteile für die Treugeber. Hauptsächliche Aufgabe der Treuhandkommanditistin ist im Rahmen eines offenen Treuhandverhältnisses die (mittelbare) Beteiligung der Anleger am Fonds im Namen der Jamestown Treuhand GmbH, aber für fremde Rechnung der

Treugeber. Nähere Informationen zur Tätigkeit der Treuhandkommanditistin und der Rechtsstellung der Anleger als Treugeber sind dem in diesem Verkaufsprospekt abgedruckten Treuhandvertrag zu entnehmen. Die Jamestown Treuhand GmbH hat sämtliche Kommunikationsaufgaben gegenüber den Anlegern von Jamestown Europa an die KVG übertragen. Die Jamestown Treuhand GmbH erhält für ihre Tätigkeit keine Vergütung.

#### Der Asset Manager

Firma	Jamestown Europe GmbH
Funktion	Asset Manager
Geschäftsanschrift/-sitz	Gereonstr. 43-65, 50670 Köln
Handelsregister	Köln HRB 101741
Gründung	09.12.2019
Stammkapital	€ 25.000
Gesellschafter	Jamestown Global, L.P. (100%)

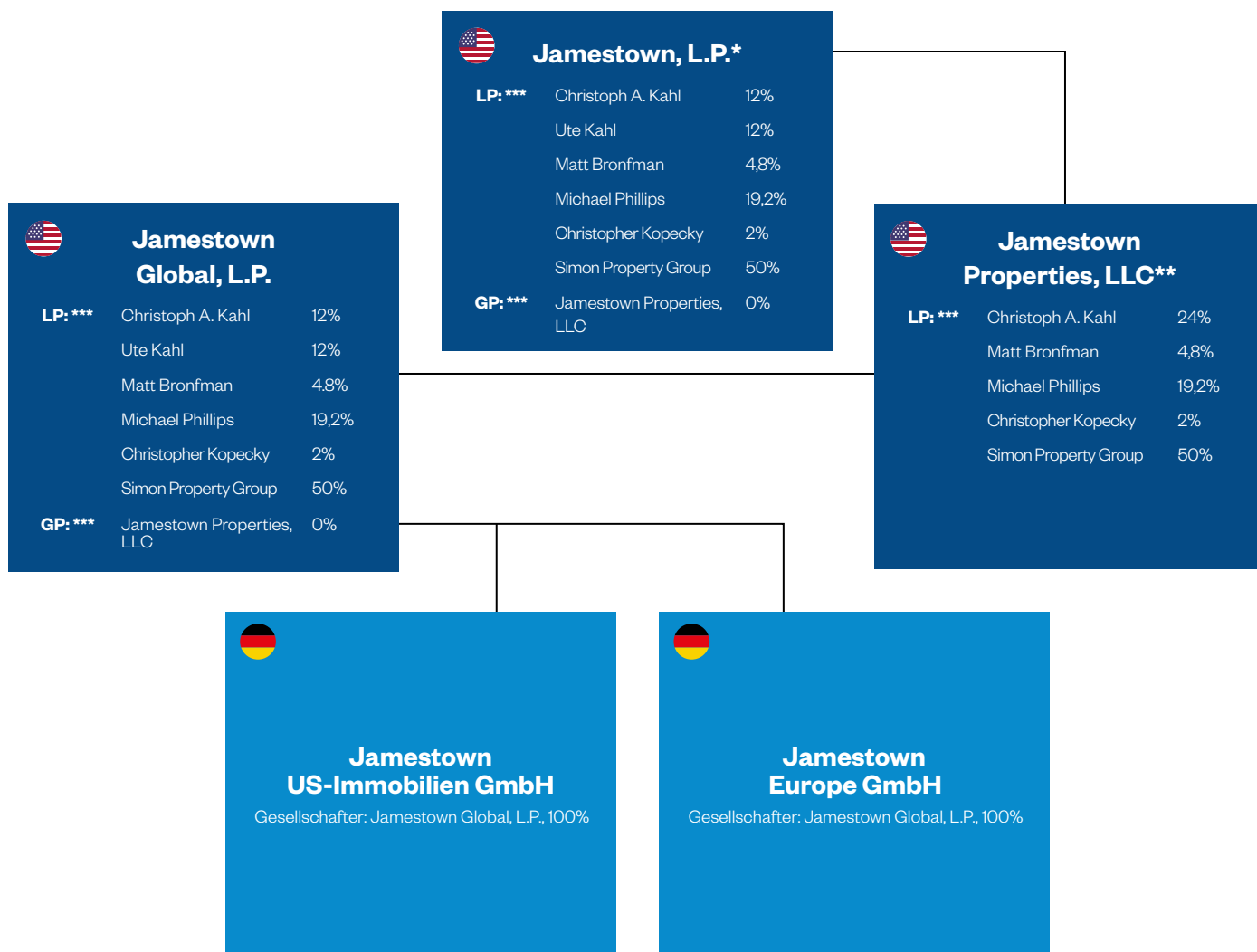
Die KVG hat im Rahmen einer Auslagerungsvereinbarung die Ausführung von immobilienbezogenen Leistungen an den Asset Manager Jamestown Europe GmbH übertragen. Hierzu zählen die Identifizierung und Prüfung (Due Diligence) von Immobilien für An- und Verkauf sowie das Asset Management der für den Fonds angekauften Immobilien im Euroraum. Der Vertrag wurde am 31.10.2025 geschlossen, kann nur aus wichtigem Grund mit einer Frist von zwölf Monaten zum Monatsende gekündigt werden und unterliegt deutschem Recht.

Anstelle der Jamestown Europe GmbH kann die KVG auch Dritte mit dem Asset Management für die jeweiligen Beteiligungsgesellschaften beauftragen.

#### Die Gesellschaftsstruktur der Jamestown Gruppe

Die Gesellschaftsstruktur der Jamestown Gruppe ist dem Schaubild unten zu entnehmen.

Die Unternehmensgruppe wird vom Jamestown Board of Directors geführt. Das Board of Directors besteht aus insgesamt acht Mitgliedern, welche je zur Hälfte Jamestown bzw. Simon Property Group repräsentieren: Matt Bronfman, Michael Phillips, Christoph Kahl, Christopher Kopecky, Eli Simon, Brian McDade, Stanley Shashoua und David Simon.



\* Delaware Limited Partnership, ehemals Georgia Limited Partnership

\*\* Delaware Limited Liability Company, ehemals Jamestown Properties Corp., Georgia

\*\*\* LP = Limited Partner / GP = General Partner

## Die Verwahrstelle

### Firma, Rechtsform und Sitz der Verwahrstelle

Für die Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG hat Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG mit Sitz in Frankfurt am Main die Funktion der Verwahrstelle übernommen. Sie ist ein Kreditinstitut nach deutschem Recht. Ihre Haupttätigkeit ist das Giro-, Einlagen- und Kreditgeschäft für vermögende Privatkunden, das Wertpapiergeschäft sowie das Asset Management und die Beratung institutioneller Kunden sowie Portfolio Management von Spezialfonds und Publikumsfonds/Dachfonds. Darüber hinaus zählen Asset Servicing, insbesondere das Verwahrstellengeschäft, zu den Schwerpunkttätigkeiten.

### Pflichten der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist mit der Prüfung des Eigentums sowie der laufenden Überwachung des indirekten Bestandes an Immobilien, der Beteiligungen an Immobiliengesellschaften und der sonstigen nicht verwahrfähigen Vermögensgegenstände beauftragt. Des Weiteren verwahrt sie die von der Gesellschaft erworbenen Spezialfondsanteile. Dies entspricht den Regelungen des KAGB, das eine Trennung der Verwaltung und Verwahrung des Fonds vorsieht.

Festgelder des Fonds werden von der Verwahrstelle auf Sperrkonten gehalten, soweit sie nicht bei anderen Kreditinstituten auf Sperrkonten verwahrt werden. Die Verwahrstelle hat zu prüfen, ob die Anlage auf Sperrkonten eines anderen Kreditinstituts oder eines anderen Verwahrers mit dem KAGB und den Anlagebedingungen des Fonds vereinbar ist. Wenn dies der Fall ist, hat sie die Zustimmung zur Anlage sowie zu späteren Verfügungen zu erteilen. Zur Sicherung der Interessen der Anleger ist bei jeder Veräußerung oder Belastung einer Immobilie die Zustimmung der Verwahrstelle erforderlich. Verfügungen über Immobilien ohne Zustimmung der Verwahrstelle sind deshalb ausgeschlossen. Da bei Immobilien außerhalb von Deutschland die Eintragung der Verfügungsbeschränkung in ein Grundbuch oder ein vergleichbares Register regelmäßig nicht möglich ist, wird die KVG die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung in anderer geeigneter Form sicherstellen.

Weiterhin bedürfen Verfügungen der KVG über Beteiligungen an Immobiliengesellschaften der Zustimmung der Verwahrstelle. Entscheidungen der KVG hinsichtlich Verfügungen der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft über Immobilien, sofern die Gesellschaft eine Mehrheitsbeteiligung bzw. ein Mitspracherecht an der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft hat, sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrags bzw. der Satzung der Beteiligungsgesellschaft bedürfen ebenfalls der Zustimmung der Verwahrstelle. Die Verwahrstelle hat weiterhin sicherzustellen, dass die Ausgabe und Rücknahme der Anteile sowie die Anteilswertermittlung den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen des Fonds entsprechen. Sie hat dafür zu sorgen, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an Jamestown Europa oder für Rechnung von Jamestown Europa überwiesen wird. Des Weiteren kontrolliert die Verwahrstelle, dass die Erträge des Fonds gemäß den Vorschriften des KAGB und den

Anlagebedingungen verwendet und die zur Ausschüttung bestimmten Erträge ausgezahlt werden.

Der Vertrag wurde am 03.06.2014 mit letzter Änderung am 22.07.2025 auf unbestimmte Zeit geschlossen, kann mit einer Frist von drei Monaten zum Jahresende gekündigt werden und unterliegt deutschem Recht.

### Haftung der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist grundsätzlich für alle Vermögensgegenstände, die von ihr oder mit ihrer Zustimmung von einer anderen Stelle verwahrt werden, verantwortlich. Im Falle des Verlusts eines solchen Vermögensgegenstandes haftet die Verwahrstelle gegenüber dem Fonds und dessen Anlegern, außer der Verlust ist auf Ereignisse außerhalb des Einflussbereichs der Verwahrstelle zurückzuführen. Für Schäden, die nicht im Verlust eines Vermögensgegenstandes bestehen, haftet die Verwahrstelle grundsätzlich nur, wenn sie ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB mindestens fahrlässig nicht erfüllt hat.

Auf Antrag wird die KVG Anlegern Informationen auf dem neuesten Stand hinsichtlich Identität, Pflichten, Interessenkonflikten und ausgelagerten Verwahrungsaufgaben der Verwahrstelle übermitteln.

### Kosten, Vergütungen und Aufwendungen

Eine detaillierte Darstellung aller Kosten, Vergütungen und Aufwendungen der Gesellschaft und der Beteiligungsgesellschaften sowie der sonstigen vom Anleger zu entrichtenden Kosten finden sich in Ziffer 6. der Anlagebedingungen sowie auf den Seiten 37 bis 39.

Darüber hinaus können vom Anleger individuell veranlasste Kosten entstehen, die von ihm selbst zu entrichten sind, wie Bank- und Scheckgebühren, Kommunikations-, Steuerberatungs- oder Reisekosten, Notar- und Gerichtsgebühren, über deren Höhe keine Aussage getroffen werden kann. Für die Übertragung von Kommanditanteilen in Folge von Schenkungen und Todesfällen fällt eine Bearbeitungsgebühr an, die sich aus dem Preis- und Leistungsverzeichnis ergibt, das unter [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) im Internet bereitgestellt und auf Anfrage zur Verfügung gestellt wird. Darüber hinaus entstehen für den Anleger keine weiteren Kosten, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft verbunden sind.

**Die laufenden Kosten (Gesamtkostenquote) der Gesellschaft betragen rund 1,86% p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts.** Diese Gesamtkostenquote beruht auf einer Schätzung und kann von Jahr zu Jahr schwanken. Die Gesamtkostenquote wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben berechnet und in einer einzigen Zahl, die auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres basiert, im jeweiligen Jahresbericht sowie im Basisinformationsblatt offengelegt. Sie umfasst sämtliche vom Investmentvermögen im Jahresverlauf getragenen Verwaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Investmentvermögens. Sie umfasst nicht die einmaligen Initialkosten, die anfallenden Transaktionskosten und die erfolgsabhängige Vergütung der KVG.

## Ausgabe von Kommanditanteilen

Die Gesellschaft beabsichtigt, 50 Mio. Kommanditanteile zu einem Kaufpreis von € 1 pro Anteil (zzgl. Ausgabeaufschlag) an Anleger auszugeben. Die genaue Anzahl der verfügbaren Anteile wird von der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin auf Weisung der KVG in ihrem freien Ermessen bis spätestens zum 31.03.2027 (bei Verlängerung des Vertriebs um sechs Monate im Ermessen der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin bis spätestens 30.09.2027) bestimmt.

Das Angebot beginnt einen Werktag nach Veröffentlichung dieses Verkaufsprospekts. Die KVG wird die Ausgabe von Anteilen beenden, sobald die Anzahl der zum Verkauf an Anleger bestimmten Anteile zu je 1, maximal 250 Mio. Anteile, ausgegeben ist, spätestens jedoch am 31.03.2027 (bei Verlängerung des Vertriebs um sechs Monate im Ermessen der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin bis spätestens 30.09.2027). Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin hat auf Weisung der KVG nach deren alleinigem Ermessen das Recht, die Ausgabe von Anteilen vorzeitig zu beenden.

Sofern bis zum 31.03.2027 (bei Verlängerung des Vertriebs um sechs Monate im Ermessen der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin bis spätestens 30.09.2027) weniger als 25 Mio. Anteile gezeichnet sind, wird die Jamestown, L.P., oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen auf Veranlassung der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin den Rest der nicht gezeichneten Anteile kaufen, maximal jedoch 15 Mio. Anteile, und den vollständigen Kaufpreis dieser Anteile bis zum 31.03.2027 (bei Verlängerung des Vertriebs um sechs Monate im Ermessen der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin bis spätestens 30.09.2027) entrichten.

Sollte die KVG nicht in der Lage sein, einen Teil der Eigenkapitaleinlagen in geeignete Immobilien zu investieren, kann die KVG die Gesellschaft veranlassen, einen solchen Teil der Eigenkapitaleinlagen an die Anleger anteilig zurückzuzahlen; entsprechend mindert sich die Eigenkapitaleinlage von € 1 pro Anteil.

Die Jamestown Europa Kommanditist GmbH hat Anteile mit einer Eigenkapitaleinlage von € 1.000 geleistet. Wenn die KVG einen zusätzlichen Investitions- oder Liquiditätsbedarf für die Gesellschaft feststellt, kann sie der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin zu einem oder mehreren Zeitpunkten die Übernahme weiterer Kommanditanteile, auch in Teilen, bis zur maximalen Höhe von 25% des von Anlegern gezeichneten Eigenkapitals anbieten. Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin entscheidet über die Annahme dieses Angebots im eigenen Ermessen. Die Gesellschaft zahlt für diese Kommanditanteile keine Anfänglichen Kosten. Die Wertermittlung hat zu jedem Zeitpunkt der Einzahlung der Kommanditanteile neu zu erfolgen..

## Beitritt des Anlegers

Der Beitritt eines Anlegers wird wirksam mit Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin.

Die Einzahlung der gemäß Beitrittserklärung fälligen, grundsätzlich in Euro zu erbringenden Gesamtzahlung erfolgt auf folgendes Konto: Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG, IBAN DE56 3707 0060 0037 1591 00, Deutsche Bank AG Köln, BIC DEUTDEK33333.

**Aus abwicklungstechnischen Gründen dürfen von Anlegern keine Vorabzahlungen erfolgen, sondern Einzahlungen erst nach der Annahme der Beitrittserklärung veranlasst werden.**

Der Anleger erwirbt mittelbar eine Beteiligung an Jamestown Europa durch den Abschluss eines Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin, die im eigenen Namen für Rechnung des Anlegers Kommanditanteile an Jamestown Europa erwirbt. Diese Kommanditanteile werden im Nominalbetrag von je € 1 (hinzu kommen 5% Ausgabeaufschlag) zur Zeichnung angeboten. Die Anteile an der Gesellschaft werden nicht durch Globalurkunden verbrieft. Es werden keine Anteilsscheine oder Einzelurkunden ausgegeben. Die Anteile lauten nicht auf den Inhaber oder Namen des Anlegers. Die Mindestbeteiligung für die Erstzeichnung ist mit 10.000 Anteilen vorgesehen, somit € 10.000, hinzu kommt der Ausgabeaufschlag von 5%. Höhere Eigenkapitaleinlagen müssen durch 1.000 teilbar sein.

Der Anleger hat die Gesamtzahlung innerhalb von vier Wochen nach Annahme der Beitrittserklärung zu leisten, jedoch spätestens zum 31.03.2027 (bei Verlängerung des Vertriebs um sechs Monate im Ermessen der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin bis spätestens 30.09.2027). Es liegt im Ermessen der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin von dieser Regelung abzuweichen. Die Ausschüttungsberechnung erfolgt immer ab Wertstellung des Einzahlungsbetrags. Wird die Gesamtzahlung vom Anleger nicht bis zum Fälligkeitszeitpunkt geleistet, kann die Gesellschaft 30 Tage nach entsprechender Mahnung die Anteile ganz oder teilweise einziehen. Hiernach hat der Anleger hinsichtlich der eingezogenen Anteile keine Rechte mehr gegenüber der Gesellschaft. Einlagenerstattungen an den Anleger und Schadensersatzansprüche der Gesellschaft folgen den gesetzlichen Regelungen.

## Rechte und Pflichten der Anteile

Alle von Jamestown Europa ausgegebenen Anteile begründen die nachfolgend aufgeführten Rechte und Pflichten. Der Gesellschaftsvertrag räumt den Anlegern folgende Kontroll- bzw. Einflussrechte ein: Schriftliche Gesellschafterinformationen über die Entwicklung der Immobilieninvestitionen und der Gesellschaft erfolgen bei Bedarf, jedoch mindestens zweimal jährlich. Der Jahresbericht gemäß KAGB einschließlich des geprüften Jahresabschlusses wird gemäß den gesetzlichen Regelungen bis spätestens 30.06. eines jeden Jahres erstellt, den Anlegern zur Feststellung vorgelegt und binnen neun Monaten nach Ende des Geschäftsjahres an die das Unternehmensregister führende Stelle zur Veröffentlichung übermittelt. Der Jahresbericht ist bei der KVG erhältlich und steht darüber hinaus als Download unter [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) zur Verfügung. Zusätzlich werden die Anleger bis zum Ende der Zeichnungsperiode fortlaufend im Internet unter [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) über den Fortgang

der Eigenkapitalplatzierung und der Akquisitionen informiert. Die KVG wird zusätzliche Informationen gemäß § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB gegenüber den Anlegern offenlegen. Diese Informationen sind durch den Anleger jährlich auf Anforderung bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Gereonstr. 43-65 in 50670 Köln erhältlich.

Die am Erwerb von Anteilen an Jamestown Europa Interessierten können Informationen gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 4 KAGB über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Fonds verlangen und in schriftlicher Form bei der KVG erhalten.

Die KVG übermittelt im Auftrag der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin den von unabhängigen Wirtschaftsprüfern geprüften Jahresabschluss nebst Mitteilung und Aufforderung zur Beschlussfassung in Textform an die Gesellschafter und stellt darüber hinaus den Jahresbericht auf ihrer Homepage ein und übermittelt diesen an die das Unternehmensregister führende Stelle zur Veröffentlichung. Sie teilt den Anlegern außerdem mit, dass der Jahresabschluss als festgestellt und der Wirtschaftsprüfer für das folgende Geschäftsjahr als gewählt gilt, wenn nicht Anleger mit einem Anteil von mindestens 10% aller Eigenkapitaleinlagen der Gesellschaft binnen einer von der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin bestimmten Frist, die mindestens einen Monat beträgt, widersprechen. Erfolgt ein solcher Widerspruch durch die Inhaber von 10% der Kommanditanteile nicht, so gilt der Jahresabschluss mit Ablauf der jeweils konkret gesetzten Frist als festgestellt. Erfolgt ein solcher Widerspruch mit entsprechendem Quorum, so werden die entsprechenden Beschlüsse gemäß Ziffer 11.2 des Gesellschaftsvertrags gefasst.

Die Entlastung der Komplementärin sowie der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin für das abgelaufene Geschäftsjahr erfolgt im gleichen Verfahren wie die Feststellung des Jahresabschlusses und die Wahl des Wirtschaftsprüfers. Die Feststellung des Jahresabschlusses, die Wahl des Wirtschaftsprüfers sowie die Entlastung der Komplementärin sowie der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin können alternativ im Umlaufverfahren beschlossen werden.

Gesellschafterversammlungen können jederzeit durch die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin oder auf Antrag von mindestens 5% der Anleger, gerechnet nach Zahl der Anteile, einberufen werden.

Sofern die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin Änderungen des Gesellschaftsvertrags vorschlägt, beispielsweise zur Erhöhung des Gesellschafterkapitals, wird eine Abstimmung unter den Anlegern durchgeführt, bei der die Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen entscheidet. Ein Anteil entspricht einer Stimme. Die Treuhandkommanditistin unterliegt bei der Durchführung ihrer Aufgaben jederzeit den Weisungen des Treugebers (Anleger). Erteilt der Treugeber keine Weisung, wird die Treuhandkommanditistin die auf den Treuhandanteil dieses Treugebers entfallenden Stimmrechte

bei Beschlussfassungen nach pflichtgemäßem Ermessen im Interesse des Treugebers ausüben. Der Anleger ist von der Treuhandkommanditistin bevollmächtigt, die Stimmrechte gegenüber der Gesellschaft selbst auszuüben und alle damit im Zusammenhang stehenden weiteren Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

### Ausschüttungen

Die Höhe der jährlichen Ausschüttungen richtet sich nach der wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft. Die Ausschüttung der jährlichen Barüberschüsse ist zum 15. Mai für das jeweilige vorangegangene Geschäftsjahr vorgesehen. Der Barüberschuss ist definiert als sämtliche Einnahmen der Gesellschaft während des Ausschüttungsbezugsjahres, einschließlich aller an die Gesellschaft aufgrund ihrer Beteiligung an Beteiligungsgesellschaften bzw. an Spezialfonds ausgeschütteten Beträge (mit Ausnahme der Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung einer Immobilie bzw. einer Beteiligungsgesellschaft, dem Verkauf oder der Rückgabe von Spezialfondsanteilen oder der Liquidation eines Spezialfonds) sowie das gesamte Kapital bzw. alle Barmittelreserven der Gesellschaft abzüglich der Summe aus (i) den Betriebsaufwendungen der Gesellschaft während des betreffenden Ausschüttungsbezugsjahres einschließlich der Vergütung an die Verwahrstelle sowie einschließlich aller im Rahmen der Anlagebedingungen an die Komplementärin und die KVG zu zahlenden Vergütungen, (ii) sämtlichen Beträgen, die während des betreffenden Ausschüttungsbezugsjahres im Rahmen beliebiger Schulden der Gesellschaft zu zahlen sind, (iii) allen Investitionen und sonstigen Aufwendungen der Gesellschaft während des betreffenden Ausschüttungsbezugsjahres, jedoch ohne Berücksichtigung von Wertminderungen oder Abschreibungen auf die Anschaffungskosten oder Vermögenswerte der Gesellschaft und (iv) denjenigen Beträgen, die nach Ansicht der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin in angemessener Weise als Betriebskapital oder Barmittelreserven der Gesellschaft erforderlich sind.

Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung sind definiert als alle Beträge, die wegen ihrer Beteiligung an einer Beteiligungsgesellschaft oder einem Spezialfonds von der Gesellschaft vereinnahmt bzw. an sie ausgeschüttet werden und die auf den Verkauf oder die Refinanzierung einer gehaltenen Beteiligungsgesellschaft oder eines über diese gehaltenen Grundstücks bzw. dem Verkauf von Spezialfondsanteilen zurückgehen, und die Nettoerlöse aus einem Verkauf der gesamten oder im Wesentlichen der gesamten Beteiligungsgesellschaften der Gesellschaft oder aus der Liquidation eines Spezialfonds. Die im Rahmen von Verkäufen erzielten Nettoerlöse werden innerhalb eines angemessenen Zeitraums an die Anleger ausgeschüttet, sofern diese nicht entsprechend der Anlagestrategie neu investiert werden.

Die Überweisung von Ausschüttungen erfolgt kosten- und gebührenfrei auf das Eurokonto des Anlegers. Zahlungen sind nur auf persönliche Konten des Anlegers (wirtschaftlich Berechtigten) möglich, nicht jedoch auf Investmentfondskonten oder Sparkonten.

## Übertragung von Anteilen

Ein Ausscheiden des Anlegers durch ordentliche Kündigung ist nicht vorgesehen; gesetzliche Ausscheidensgründe bleiben unberührt. Übertragungen von Anteilen durch den Anleger an Dritte bedürfen der Zustimmung der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf, und müssen im Übrigen den in Ziffer 13. des Gesellschaftsvertrags geregelten Übertragungsanforderungen entsprechen. Die Übertragung erfolgt im Wege der Abtretung von Anteilen, hierbei tritt der Rechtsnachfolger in alle Rechte und Pflichten aus den übertragenen Anteilen ein.

## Vermögensbewertung

Die Bewertung des Fonds bzw. der Vermögensgegenstände erfolgt gemäß den gesetzlichen Regelungen des KAGB. Eine interne Bewertungsrichtlinie der KVG legt geeignete und kohärente Verfahren für die ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände des Fonds fest.

Zur Errechnung des Werts des Fonds ermittelt die KVG unter Kontrolle der Verwahrstelle mindestens einmal jährlich den Wert der zum Fonds gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger aufgenommenen Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten des Fonds (Nettoinventarwert). Die Division des Nettoinventarwerts durch die Zahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Nettoinventarwert pro Anteil. Der Wirtschaftsprüfer prüft im Rahmen der Jahresabschlussprüfung der Gesellschaft die Bewertungsverfahren und die Bewertung. Der jeweils aktuell festgestellte Nettoinventarwert pro Anteil wird den Anlegern und den an Jamestown Europa Interessierten zur Verfügung gestellt sowie unter [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) veröffentlicht.

Aus allen Eigenkapitaleinlagen werden Initialkosten in Höhe von 6,4% der Eigenkapitaleinlagen gezahlt, die nicht als Vermögensgegenstand im Nettoinventarwert berücksichtigt werden. Für jeden Vermögensgegenstand wird ein geeignetes, am jeweiligen Markt anerkanntes Wertermittlungsverfahren zugrunde gelegt.

Der Verkehrswert einer Immobilie wird bestimmt durch den Preis, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilien ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im Regelfall wird für Immobilien in Europa der Verkehrswert anhand eines bestimmten Ertragswertverfahrens, des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens, ermittelt. Hierbei werden künftig erwartete Vermietungsüberschüsse der Immobilie über mehrere festgelegte Perioden (z.B. zehn Jahresperioden) auf den Bewertungsstichtag mit markt- und objektspezifischen Diskontierungszinssätzen abgezinst. Der Restwert der Immobilie am Ende der festgelegten Perioden wird prognostiziert und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Vermietungsüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den Kapitalwert der Immobilie, aus dem

der Verkehrswert abgeleitet wird. Der Verkehrswert kann auch anhand anderer, anerkannter Ertragswertverfahren ermittelt werden. Weitere standardisierte Bewertungsmethoden sind die Vergleichswertmethode, bei welcher Daten aus Verkäufen von anderen vergleichbaren Immobilien zur Bewertung herangezogen werden, sowie die Sachwertmethode, bei der die Kosten angesetzt werden, die erforderlich wären, um die Immobilien wieder herzustellen. Die beiden letztgenannten Methoden werden vorwiegend ergänzend zur Plausibilisierung der Ergebnisse des Ertragswertverfahrens herangezogen oder dann, wenn keine hinreichende Datengrundlage besteht, beispielsweise weil keine Informationen über vergleichbare Mietverträge oder Transaktionen verfügbar sind.

Die in den Nettoinventarwert einfließenden Bewertungsergebnisse vermitteln lediglich eine zeitpunktbezogene Betrachtung zum jeweiligen Stichtag. Dieser Wert ist ein nach festgelegten Kriterien ermittelter Stichtagswert und lässt daher weder einen Schluss auf Zweitmarktpreise zu noch darauf, welcher Wert bei einem späteren Verkauf der Investitionsobjekte für die Anleger erzielt wird.

## Interessenkonflikte

**Die Jamestown Gruppe verwaltet mehrere Fonds und entscheidet über eine Vielzahl von Immobilieninvestitionen für unterschiedliche Investorengruppen. Bei An- und Verkauf sowie bei der Bewirtschaftung der mittelbar gehaltenen Immobilien können konkurrierende Interessen der jeweiligen Investorengruppen bestehen. Die Jamestown Gruppe erbringt durch verbundene Unternehmen als KVG, als Asset Manager, als Komplementärin bzw. als geschäftsführende Kommanditistin und in weiteren Funktionen Leistungen für den Fonds und erhält hierfür Vergütungen in Abhängigkeit vom jeweiligen Fondsvolumen sowie erfolgsabhängige Ergebnisbeteiligungen. Darüber hinaus agiert das verbundene Unternehmen Jamestown Treuhand GmbH als Treuhänderin gemäß § 152 Abs. 1 Satz 2 KAGB der Treugeber (Anleger). Die Jamestown Treuhand GmbH erhält für ihre Tätigkeit keine Vergütung. Hieraus können Interessenkonflikte mit den Anlegern entstehen.**

**Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die KVG organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und offenzulegen.**

**Hierzu zählt die Trennung von Verantwortlichkeiten, die Einrichtung unabhängiger Kontrollinstanzen (Risikomanagement, Compliance, Interne Revision, Aufsichtsrat). Darüber hinaus gelten schriftlich festgelegte Verhaltensvorschriften, die insbesondere die erfolgsbezogene Vergütung, die Annahme und Gewährung von Zuwendungen und Geschenken sowie den Handel von Anteilen durch Mitarbeiter regeln. Alle diese organisatorischen Maßnahmen und Verhaltensvorschriften dienen der Wahrung der Anlegerinteressen und sollen dem Entstehen bzw. den negativen Folgen von Interessenkonflikten entgegenwirken.**

**Liquiditätsmanagement des Fonds**

Die KVG verfügt über ein Liquiditätsmanagementsystem gemäß den Vorgaben des § 30 KAGB. Dementsprechend hat die KVG für die von ihr verwalteten Fonds schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken des Fonds zu überwachen und zu gewährleisten, dass die Anlagestrategie und das Liquiditätsprofil der Vermögensgegenstände in Übereinstimmung stehen und dass sich das Liquiditätsprofil der Vermögensgegenstände mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt.

# Kosten

## Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten (Gesamtpreis)

Der vom Anleger zu bezahlende Gesamtpreis entspricht der von ihm gezeichneten Eigenkapitaleinlage plus 5% Ausgabeaufschlag. Der Gesamtpreis wird in der Beitrittserklärung in der Zeile „Gesamtzahlung (Ausgabepreis) €“ ausgewiesen.

Neben dem Ausgabeaufschlag fallen für Jamestown Europa Initialkosten in einer Gesamthöhe von 6,4% bezogen auf die gezeichneten Eigenkapitaleinlagen an, die sich aus Eigenkapitalbeschaffungskosten und weiteren Kosten zusammensetzen. Die Eigenkapitalbeschaffungskosten betragen 6% bezogen auf die gezeichneten Eigenkapitaleinlagen und stehen der KVG zu Lasten der Gesellschaft zu. Daneben fallen in der Emissionsphase einmalig weitere Kosten (nachfolgend „weitere Kosten“) für Rechtsberatung, Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung im Zusammenhang mit der Fondsstrukturierung und Konzeption, für die Gesellschaftsgründung, für Herstellung, Druck und Versand des Verkaufsprospekts und des Basisinformationsblatts sowie für die Prüfung der Verkaufsunterlagen an, die von der KVG gezahlt werden. Diese weiteren Kosten werden Jamestown Europa von der KVG pauschal mit 0,4% (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) in Rechnung gestellt. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze wird der genannte Umsatzsteuersatz entsprechend angepasst. Die Initialkosten sind anteilig in Bezug auf die geleisteten Eigenkapitaleinlagen im jeweiligen Monat zum Monatsende fällig.

**Die Anfänglichen Kosten, bestehend aus den Initialkosten und dem Ausgabeaufschlag, betragen somit in der Summe 11,4% der gezeichneten Eigenkapitaleinlage bzw. 10,9% des Ausgabepreises (dieser entspricht 105% der Eigenkapitaleinlage).**

Die KVG wird den jeweiligen Vertriebspartnern von Jamestown Europa für deren Vermittlung von Eigenkapital Vertriebsprovisionen in Höhe von bis zu 8,57% des Ausgabepreises zahlen, die in den Anfänglichen Kosten enthalten sind. Weitere Provisionen an Vertriebspartner werden nicht gezahlt.

## Vergütungen und laufende Kosten

**Die laufenden Kosten (Gesamtkostenquote) der Gesellschaft betragen rund 1,86% p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts.** Diese Gesamtkostenquote beruht auf einer Schätzung und kann von Jahr zu Jahr schwanken. Die Gesamtkostenquote wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben berechnet und in einer einzigen Zahl, die auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres basiert, im jeweiligen Jahresbericht sowie im Basisinformationsblatt offengelegt. Sie umfasst sämtliche vom Investmentvermögen im Jahresverlauf getragenen Verwaltungskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Investmentvermögens. Sie umfasst nicht die einmaligen Initialkosten, die anfallenden Transaktionskosten und die erfolgsabhängige Vergütung der KVG.

Die KVG erhält für das Fondsmanagement von Jamestown Europa eine Vergütung in Höhe von 0,52% p.a. bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, welche vierteljährlich anteilig vorschüssig gezahlt wird. Sofern die Gesellschaft Anteile an Spezialfonds hält, die ebenfalls von der KVG verwaltet werden, so wird eine auf Ebene der Spezialfonds für diese Anteile gezahlte Fondsverwaltungsvergütung auf die oben genannte Vergütung angerechnet. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen. Dies gilt auch während der Liquidation der Gesellschaft.

Die Komplementärin erhält als Haftungsvergütung aus dem Vermögen der Gesellschaft 0,1% p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des jeweiligen Geschäftsjahres von Jamestown Europa.

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG und an die Komplementärin beträgt jährlich insgesamt 0,62% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die KVG kann für ihre Dienstleistungen gegenüber Jamestown Europa zusätzlich eine erfolgsabhängige Vergütung erhalten. Nachdem die Anleger kumulativ 1.) die Anfängliche Ausschüttung und ab dem 01.01.2027 eine Ausschüttung in Höhe von 5,0% p.a. bezogen auf die gezeichnete, ggf. um Eigenkapitalrückzahlungen geminderte, Eigenkapitaleinlage sowie 2.) 110% bezogen auf die gezeichnete Eigenkapitaleinlage vollständig erhalten haben (jeweils vor Berücksichtigung von Steuern), erhält die KVG nach Abgeltung aller Kosten als erfolgsabhängige Vergütung ein Drittel der darüber hinausgehenden ausschüttungsfähigen Beträge der Gesellschaft. Sofern Ansprüche auf eine erfolgsabhängige Vergütung aus einer Beteiligungsgesellschaft oder einem Immobilien-Spezialfonds bestehen und hieraus Beträge an die KVG oder den von der KVG beauftragten Asset Manager gezahlt werden, reduziert sich der vorangehend beschriebene Anspruch der KVG auf die erfolgsabhängige Vergütung Euro für Euro.

Auf jederzeit widerrufliche Weisung der KVG können Leistungen und Vergütungen direkt im Verhältnis Asset Manager zur jeweiligen Beteiligungsgesellschaft erbracht werden. Die KVG hat die Jamestown Europe GmbH, mit Sitz in Köln, Deutschland als Asset Manager (nachfolgend „Asset Manager“) für die Europäische Union (EU) mit der Übernahme wesentlicher Teilaufgaben der Portfolioverwaltung beauftragt. Damit stehen dem Asset Manager die nachfolgend in diesem Abschnitt beschriebenen Vergütungen für a) das Asset Management, b) die einmalige Ankaufvergütung, c) die einmalige Verkaufvergütung sowie d) im nachfolgend beschriebenen Umfang die erfolgsabhängige Vergütung aus Beteiligungsgesellschaften bzw. Beteiligungen an Immobilien-Spezialfonds zu. Vergütungen und Kosten werden in diesem Fall nicht unmittelbar Jamestown Europa in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Beteiligungsgesellschaften bzw. der Immobilien-Spezialfonds auf den Nettoinventarwert von Jamestown Europa aus. Solange Jamestown Europe GmbH als Asset Manager beauftragt ist, erlischt

der Anspruch der KVG auf die gemäß a), c) und d) an den Asset Manager gezahlten Vergütungen vollständig und gemäß b) zu 75%.

Dem Asset Manager steht ab dem Ankauf des ersten Investitionsobjekts bis zum Verkauf des letzten Investitionsobjekts eine Asset Managementvergütung zu. Diese beträgt 1,10% p.a. bezogen auf den gemäß der Beteiligungshöhe anteilig auf die Jamestown Europa entfallenden durchschnittlichen Nettoinventarwert des jeweiligen Jahres der Beteiligungsgesellschaft, die das jeweilige Investitionsobjekt im Eigentum hält. Der Asset Manager kann für seine Dienstleistungen gegenüber der Beteiligungsgesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu einem Drittel (Höchstbetrag) des Betrags erhalten, um den der Nettoinventarwert der (ggf. anteiligen) Beteiligung von Jamestown Europa an der Beteiligungsgesellschaft am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen 117,75% des von Jamestown Europa in die Beteiligungsgesellschaft investierten Eigenkapitals zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 6,2% (bezogen auf 100% des investierten Eigenkapitals) übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung; jeweils vor Berücksichtigung von Steuern), jedoch insgesamt höchstens bis zu 100% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Anteils an der Beteiligungsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Eingehung der Beteiligung von Jamestown Europa an der Beteiligungsgesellschaft und ist mit der Liquidation der Vermögensgegenstände der Beteiligungsgesellschaft beendet. Die vorgenannten Regelungen gelten auch, wenn die entsprechende Beteiligung indirekt über einen Spezialfonds gehalten wird. Der Anspruch auf die erfolgsabhängige Vergütung besteht nur und wird fällig, nachdem die vorgenannten Voraussetzungen für die erfolgsabhängige Vergütung der KVG erfüllt sind; der aus allen Beteiligungsgesellschaften insgesamt resultierende Anspruch ist der Höhe nach auf die vorangehend beschriebene potenzielle erfolgsabhängige Vergütung an die KVG begrenzt.

Die einmalige Ankaufvergütung beträgt insgesamt 1,0% bezogen auf den Anteil des Kaufpreises, der gemäß der Beteiligungshöhe anteilig auf die Gesellschaft entfällt. Im Falle des Erwerbs von Anteilen an einer Beteiligungsgesellschaft bzw. an einem Spezialfonds wird als Bezugsgröße für die Ankaufvergütung der auf die Gesellschaft entfallende Anteil des Bruttokaufpreises der von der Beteiligungsgesellschaft bzw. dem Spezialfonds gehaltenen Immobilien (ohne Berücksichtigung von Fremdkapital) angesetzt. Davon erhält der Asset Manager einen Anteil von 75%.

Der Asset Manager erhält eine einmalige Verkaufvergütung in Höhe von 3,0% bezogen auf den Anteil des Verkaufspreises, der gemäß der Beteiligungshöhe anteilig auf die Gesellschaft entfällt. Im Falle der Veräußerung von Anteilen an einer Beteiligungsgesellschaft bzw. einem Spezialfonds wird als Bezugsgröße für die Verkaufvergütung der auf die Gesellschaft entfallende Anteil des Bruttoverkaufspreises der von der Beteiligungsgesellschaft bzw. dem Spezialfonds gehaltenen Immobilien (ohne Berücksichtigung von Fremdkapital) angesetzt. Sofern der Asset Manager sich der Hilfe eines Maklers bedient, gehen die hierfür entstehenden Kosten nicht zu Lasten der Gesellschaft, sondern des Auftraggebers (KVG bzw. Asset Manager).

Die Verwahrstelle erhält eine Vergütung von bis zu 0,06% p.a. bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des jeweiligen Jahres von Jamestown Europa. Die genannte Vergütung wird vierteljährlich anteilig vorschüssig gezahlt.

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Gesellschaft bzw. den Beteiligungsgesellschaften die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Veräußerung, der Bebauung bzw. dem Umbau, der Instandsetzung und der Belastung oder Vermietung/ Verpachtung der Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet, einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern, unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts.

Darüber hinaus gehen folgende Kosten, einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern, zu Lasten der Gesellschaft. Die nachfolgend aufgeführten Kostenpositionen sind entsprechend von den seitens Jamestown Europa unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungsgesellschaften zu tragen:

- Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten) sowie Kosten für Bebauung, Umbau und Belastung der Vermögensgegenstände, die von Dritten in Rechnung gestellt werden; sofern die KVG, die Komplementärin, der von der KVG beauftragte Asset Manager oder ein mit den vorgenannten Einheiten verbundenes Unternehmen zusätzliche Leistungen für die Immobilien erbringt (z.B. Bauüberwachung, Vermittlung von Mietabschlüssen), müssen die hierfür in Rechnung gestellten Kosten marktüblichen Sätzen entsprechen;
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen oder im öffentlichen Auftrag in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich

steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;

- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
- Aufwendungen, die bei einer Beteiligungsgesellschaft bzw. einem Spezialfonds aufgrund besonderer Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

### **Sonstige vom Anleger zu entrichtende etwaige Kosten und Gebühren**

Für den Anleger können Notargebühren für die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie Handelsregister- und Notargebühren für die Anmeldung und Eintragung als Kommanditist im Handelsregister anfallen.

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist sämtliche die ihm daraus entstehenden Gebühren und Kosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

Verkauft der Anleger seine Anteile an einen Dritten, entstehen ihm keine Kosten durch die KVG. Beauftragt der Anleger einen Vermittler (Zweitmarktplattformen), so hat der Anleger die mit dem jeweiligen Vermittler vereinbarten Kosten zu tragen.

Bei einer Übertragung in Form einer Schenkung hat der Anleger alle Kosten, Auslagen und Gebühren (einschließlich Notar- und Gerichtsgebühren) zu tragen. Zusätzlich fällt eine Bearbeitungsgebühr an, die sich aus dem Preis- und Leistungsverzeichnis ergibt, das im Internet unter [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) bereitgestellt und auf Anfrage zur Verfügung gestellt wird.

Kosten, Auslagen und Gebühren (einschließlich Notar und Gerichtsgebühren sowie einer von der Komplementärin erhobenen Bearbeitungsgebühr), die durch den Übergang der Kommanditanteile eines verstorbenen Kommanditisten auf dessen Rechtsnachfolger entstehen, sind von dessen Rechtsnachfolger(n) zu tragen. Die jeweils geltende Bearbeitungsgebühr bemisst sich nach der Komplexität des Einzelfalls und ergibt sich aus dem Preis- und Leistungsverzeichnis, das im Internet unter [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) bereitgestellt und auf Anfrage zur Verfügung gestellt wird.

Es ist möglich, dass vom Anleger in Deutschland Steuerzahlungen zu leisten sind, ohne dass von dem Fonds eine entsprechende Ausschüttung erfolgt. Eigene Kosten (z.B. Bankgebühren für Einzahlungen und Ausschüttungen, Kommunikations-, Steuerberatungs- oder Reisekosten) hat der Anleger selbst zu tragen.

Hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung wird auf die Angaben im Verkaufsprospekt, hier insbesondere auf Seite 42 ff., verwiesen.

Die Haftung des Anlegers gegenüber Dritten ist auf die Hafteinlage beschränkt, eine Nachschusspflicht besteht nicht. Gegenüber Gläubigern der Gesellschaft kann die persönliche unmittelbare Haftung des Anlegers bis zur Höhe der Hafteinlage (€ 0,01 je Eigenkapitaleinlage von € 1,00) wieder aufleben, wenn seine Eigenkapitaleinlage durch Ausschüttungen unter den Betrag der Hafteinlage gemindert wird.

Die vorstehenden genannten Vergütungen, Kosten und Gebühren unterliegen gegebenenfalls der gesetzlichen Umsatzsteuer.

# Auslagerungen

## Das Asset Management

Die KVG hat das Asset Management der mittelbar vom Fonds gehaltenen Immobilien gem. § 36 KAGB auf die Jamestown Europe GmbH als Auslagerungsunternehmen ausgelagert. Durch diese Auslagerung kann sich ein Interessenkonflikt zwischen der KVG und dem Auslagerungsunternehmen auf der einen Seite, und den Anlegern des Fonds auf der anderen Seite ergeben, da es sich bei der Jamestown Europe GmbH um ein mit der KVG verbundenes Unternehmen handelt. Hinsichtlich des Umgangs der KVG mit Interessenkonflikten verweisen wir auf das folgende Kapitel „Interessenkonflikte“ dieses Verkaufsprospekts.

## Fondsrechnungswesen

Die KVG hat das investmentrechtliche Fondsrechnungswesen an die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg, ausgelagert, eine deutsche Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die über entsprechende Erfahrung mit dem Fondsrechnungswesen von geschlossenen Publikums-Investmentkommanditgesellschaften im Sinne des KAGB verfügt.

Das handelsrechtliche Fondsrechnungswesen hat die KVG an die Rödl & Partner Rechtsanwalts- und Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, ausgelagert, die ebenfalls über die entsprechende Erfahrung mit dem Fondsrechnungswesen von geschlossenen Publikums-Investmentkommanditgesellschaften im Sinne des KAGB verfügt.

## Die Interne Revision

Die KVG hat die Interne Revision an RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, ausgelagert, eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die über entsprechende Erfahrungen mit der Funktion der Internen Revision bei Kapitalverwaltungsgesellschaften nach KAGB verfügt. Aufgabe der Internen Revision ist vor allem die Überprüfung der Einhaltung der organisatorischen Regelungen zu den Betriebs- und Geschäftsabläufen, des Risikomanagements und -controllings sowie der internen Kontrollsysteme bei der KVG.

## Das Identifizierungsverfahren

Die KVG hat das Verfahren zur Identifizierung des Vertragspartners nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 GwG an die Deutsche Post AG ausgelagert, die über entsprechende Erfahrungen mit der Funktion der Identifizierung von Vertragspartnern nach dem Geldwäschegesetz verfügt. Hierbei handelt es sich um ausgewählte POST-IDENT Verfahren der Deutschen Post, welche seit vielen Jahren akzeptierte und etablierte Identifizierungsverfahren sind.

# Interessenkonflikte

**Bei der Verwaltung der Gesellschaft können potenzielle Interessenkonflikte auftreten. Ein Interessenkonflikt ist zum**

**einen ein Sachverhalt innerhalb der Gesellschaft, der KVG oder des Asset Managers als Auslagerungsunternehmen, bei dem ein finanzielles oder sonstiges Interesse der Gesellschaft, der KVG oder des Auslagerungsunternehmens oder deren Mitarbeiter über das des Anlegers gestellt wird, so dass nicht im besten Interesse der Anleger der Gesellschaft gehandelt wird.**

## Typische Arten solcher Interessenkonflikte sind z.B.

- Erzielung eines finanziellen Vorteils oder Vermeidung eines finanziellen Verlustes durch die KVG oder des Auslagerungsunternehmens zum Nachteil der Gesellschaft oder der Anleger, insbesondere wenn die KVG oder das Auslagerungsunternehmen Vergütungen in Abhängigkeit vom jeweiligen Fondsvolumen sowie erfolgsabhängige Ergebnisbeteiligungen erhalten;
- Erbringung einer Dienstleistung durch das Auslagerungsunternehmen oder die KVG entgegen den Interessen der Gesellschaft oder der Anleger;
- Anreizsysteme für Mitarbeiter der Gesellschaft, der KVG oder des Auslagerungsunternehmens;
- Nutzung nicht öffentlich bekannter Informationen beim Handeln von Anteilsscheinen; oder
- Beauftragung verbundener Unternehmen.

Darüber hinaus können Interessenkonflikte zwischen Anlegern verschiedener von der Jamestown-Gruppe verwalteter Investmentfonds im Zusammenhang mit der Zuteilung von potenziellen Immobilieninvestitionen zu den einzelnen Investmentfonds entstehen.

Die KVG ist gemäß § 27 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) verpflichtet, alle angemessenen Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft auftreten können, zu treffen.

Die Jamestown-Gruppe stellt hohe Ansprüche an ihre Produkte und an die Qualität der Vermögensverwaltung im Interesse der Anleger. Zum Umgang mit den vorstehend aufgeführten potenziellen Interessenkonflikten ergreift Jamestown organisatorische Maßnahmen, um diese Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und offenzulegen. Hierzu zählen die Trennung von Verantwortlichkeiten und die Einrichtung unabhängiger Kontrollinstanzen (Risikomanagement, Compliance, Interne Revision, Aufsichtsrat). Darüber hinaus gelten schriftlich festgelegte Verhaltensvorschriften, die insbesondere die Zuteilung von potenziellen Investitionsmöglichkeiten zwischen verschiedenen Investorengruppen, die erfolgsbezogene Vergütung, die Annahme und Gewährung von Zuwendungen und Geschenken sowie den Handel von Anteilen durch Mitarbeiter regeln. Alle diese organisatorischen Maßnahmen und Verhaltensvorschriften dienen der Wahrung der Anlegerinteressen und sollen negativen Folgen von Interessenkonflikten für die Anleger entgegenwirken.

# Nachhaltigkeit

## Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungen

Die Jamestown Gruppe hat u.a. bereits im Jahr 2015 die United Nations Principles for Responsible Investment (UNPRI) unterzeichnet sowie im Jahr 2020 auch formal sämtliche UN Sustainable Development Goals anerkannt. In ihrem firmeneigenen Programm „Jamestown Green“ hat die Gesellschaft Leitlinien zur Verbesserung der ökologischen Nachhaltigkeit des Unternehmens und des gesamten verwalteten Portfolios definiert, auf deren Grundlage Konzepte zur Verbesserung der ökologischen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit für sämtliche von der Jamestown Gruppe verwalteten Immobilienfonds umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang berücksichtigt die Gesellschaft bei ihren Investitionsentscheidungen auch Nachhaltigkeitsrisiken, wie nachfolgend näher erläutert.

Die Überprüfung von Nachhaltigkeitsrisiken ist Gegenstand des Due-Diligence-Prozesses, der vor dem (mittelbaren) Erwerb jeder Immobilie durchgeführt wird. Hierbei werden insbesondere Umweltrisiken in Form von physischen und transitorischen Risiken überprüft und bewertet.

Im Hinblick auf die physischen Risiken werden die jeweiligen Immobilienstandorte auf die Auswirkungen veränderter ökologischer und klimatischer Bedingungen (z.B. erhöhtes Überschwemmungsrisiko) analysiert; weiterhin werden die konkreten Immobilien auf die Einhaltung von energetischen Anforderungen und Bauvorschriften geprüft. Darüber hinaus erfolgt, sofern jeweils vorhanden, eine Analyse der nach lokalem Recht erstellten Energieausweise oder vergleichbarer Energieverbrauchs- bzw. Energiebedarfsdokumentationen sowie sogenannter Green Building Zertifikate gemäß DGNB, BREEAM oder LEED. Bei Bedarf wird darüber hinaus eine CRREM-Analyse beauftragt. Eine CRREM-Analyse überprüft die Kohlenstoffintensität und den Energieverbrauch von Immobilien anhand wissenschaftsbasierter CO<sub>2</sub>-Reduktionspfade, um das Klimarisiko und die Übereinstimmung mit den Zielen des Pariser Abkommens zu bewerten.

Die Analyse von transitorischen Risiken umfasst politische oder gesetzliche Maßnahmen, die auf eine Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft abzielen, was steigende Energiepreise oder einen erhöhten Sanierungsaufwand zur Folge haben kann.

Die Ergebnisse der Nachhaltigkeitsanalyse werden dokumentiert und von der KVG bei ihren Investitionsentscheidungen zugrunde gelegt.

### Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite

Die KVG kann trotz der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen des Erwerbsprozesses einer Immobilie nicht ausschließen, dass sich eines oder mehrere Nachhaltigkeitsrisiken realisieren. Dies könnte sich negativ auf das Finanzprofil, die Liquidität, die Rentabilität und die Reputation des Fonds auswirken. Durch die vorstehend dargestellte Einbeziehung von

Nachhaltigkeitsrisiken in die Investitionsentscheidungen strebt die KVG an, potenziellen negativen Auswirkungen auf den Investitionswert der Immobilien und damit die Rendite des Fonds effektiv entgegenzusteuern.

### Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Der Fonds berücksichtigt bei seinen Investitionsentscheidungen zum aktuellen Zeitpunkt nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. Principal Adverse Impacts, „PAI“), da Jamestown PAI nur für Art. 8 und Art. 9 Produkte berücksichtigt. Die Entscheidung, ob und wann die wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zukünftig berücksichtigt werden, wird regelmäßig unter Berücksichtigung der regulatorischen Entwicklungen und der Datenlage überprüft.

### Haftungsausschluss

Die rechtlichen Ausführungen in diesem Verkaufsprospekt dienen zur Umsetzung von Art. 6 und 7 der Offenlegungs-Verordnung und gehen von der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospekts bekannten Rechtslage aus. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die Gesetzgebung und/oder Rechtsprechung unverändert bleibt; Anpassungen oder Änderungen der Gesetzgebung und/oder Rechtsprechung können sich nachteilig auf den Fonds und die Anlage der Anleger auswirken. Die Rechtslage befindet sich im stetigen Wandel. Die Transparenzvorgaben der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungs-Verordnung“ bzw. „SFDR“) werden zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospekts durch den Gesetzgeber weiter konkretisiert. Diese Konkretisierungen können gegenwärtig noch nicht berücksichtigt werden. Die Gesellschaft weist daher ausdrücklich darauf hin, dass auf Basis sich weiter entwickelnder rechtlicher Vorgaben die in den Anlagebedingungen festgeschriebenen Anlagegrundsätze und dieses Verkaufsprospekt anzupassen sein können. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die rechtlichen Voraussetzungen und die dahingehende Verwaltungspraxis der zuständigen Aufsichtsbehörden in einer Weise ändern, dass der Fonds die Anforderungen an einen sog. „Artikel 6-Fonds“ gemäß der Offenlegungs-Verordnung nicht mehr erfüllt.

### Einstufung des Fonds nach Offenlegungs-Verordnung

**Der Fonds klassifiziert sich nach derzeitiger Rechtslage als sog. „Artikel 6-Fonds“ gemäß der Offenlegungs-Verordnung. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.**

# Steuerliche Grundlagen

## 1. Vorbemerkungen

Die steuerlichen Angaben in diesem Prospekt sind nach bestem Wissen zusammengestellt worden und beruhen auf dem Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die endgültige Feststellung der Besteuerungsgrundlagen erfolgt im Rahmen der Veranlagung durch die Finanzverwaltungen in Deutschland und den ausländischen Jurisdiktionen, in denen Jamestown Europa investiert ist.

Für Abweichungen (ggf. Jahre später) im Rahmen der Veranlagung, einer Betriebsprüfung oder im Rahmen eines finanzgerichtlichen Verfahrens sowie für künftige Änderungen (ggf. mit Rückwirkung) von nationalen, europäischen oder supranationalen Gesetzen kann keine Gewähr oder Haftung übernommen werden. Eine Haftung für eine bestimmte steuerliche Behandlung kann nicht übernommen werden.

Die folgenden Erläuterungen stellen die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Auswirkungen einer Anlage in Jamestown Europa dar. Es handelt sich nicht um eine vollumfängliche Darstellung aller steuerlichen Auswirkungen einer Anlage in Jamestown Europa. Es wird davon ausgegangen, dass die Anleger als natürliche Personen in Deutschland nachweislich unbeschränkt steuerpflichtig sind. Ferner wird unterstellt, dass die Anleger die Beteiligung an Jamestown Europa im Privatvermögen halten. Für betriebliche Anleger und Anleger in Gesellschaftsform können die folgenden Ausführungen nur erste Anhaltspunkte der steuerlichen Auswirkungen einer Anlage bieten, ohne dass die steuerlichen Besonderheiten dieser Anleger dargestellt werden. Da es nicht möglich ist, die persönlichen Verhältnisse eines jeden Anlegers zu berücksichtigen, wird jedem Anleger empfohlen, vor Beitritt die steuerlichen Konsequenzen einer Beteiligung mit seinem persönlichen Steuerberater zu erörtern.

## 2. Steuerliche Fondsstruktur

### 2.1 Fondsgesellschaft

Die Anleger erwerben die Beteiligung an Jamestown Europa, einer Personengesellschaft, in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft. Neben der Jamestown Europa Investment Services GmbH (Komplementärin) ist die Jamestown Europa Kommanditist GmbH (Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin) vertraglich zur Geschäftsführung befugt, sodass Jamestown Europa für steuerliche Zwecke als gewerblich entprägte Personengesellschaft zu qualifizieren ist. Des Weiteren ist die Jamestown Treuhand GmbH (Treuhandkommanditistin) beteiligt, welche die Anteile der Anleger treuhänderisch hält.

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG ist das Investmentsteuergesetz auf Jamestown Europa aufgrund der Rechtsform als Personengesellschaft nicht anzuwenden. Die Einkünfte sind daher von den Anlegern nach den allgemeinen steuerrechtlichen Vorschriften zu versteuern.

Im deutschen Einkommensteuerrecht werden die Erträge einer Personengesellschaft nicht bei der Gesellschaft, sondern als anteilige Einkünfte der einzelnen Gesellschafter der Einkommensteuer unterworfen. Jamestown Europa verfügt über kein steuerliches Betriebsvermögen, sodass den Anlegern die im Gesellschaftsvermögen befindlichen Wirtschaftsgüter anteilig zugerechnet werden.

Die Einkünfte werden auf Ebene von Jamestown Europa gesondert und einheitlich festgestellt. Daher wird jeder Anleger mit dem auf ihn entfallenden unmittelbaren Anteil der Einkünfte am Ergebnis von Jamestown Europa bzw. mittelbarem Anteil der Einkünfte am Ergebnis von transparenten Beteiligungsgesellschaften zur Besteuerung in Deutschland herangezogen. Dies gilt auch, soweit die Beteiligung an Jamestown Europa über die Treuhandkommanditistin gehalten wird.

## 2.2 Beteiligungsgesellschaften

Jamestown Europa kann sich als Fondsgesellschaft an Beteiligungsgesellschaften in der Rechtsform von Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften mit inländischem oder ausländischem Grundbesitz beteiligen. Ferner ist auch die Beteiligung an Spezialfonds möglich, die als einfache Investmentfonds nach § 6 ff. InvStG qualifizieren (sog. Kapitel 2-Fonds). Beteiligungsgesellschaften in der Rechtsform von Personengesellschaften fallen dagegen nicht unter das Investmentsteuergesetz, sondern den allgemeinen steuerlichen Vorschriften.

Aus steuerlicher Perspektive wird dabei insbesondere zwischen der transparenten Besteuerung von Personengesellschaften und der intransparenten Besteuerung von Kapitalgesellschaften differenziert. Durch die Beteiligung an einem Investmentfonds erhält der Anleger über den vermögensverwaltenden Jamestown Europa Investmenterträge zugerechnet. Die unterschiedliche Besteuerungssystematik wird in Kapitel 5 dargestellt.

## 3. Feststellungsverfahren

Als Personengesellschaft sind die Einkünfte von Jamestown Europa nach § 180 Abs. 1 Nr. 2 AO gesondert und einheitlich festzustellen. Sowohl die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung als auch etwaige Kapitaleinkünfte werden von der Gesellschaft gegenüber dem für sie in Deutschland zuständigen Betriebsfinanzamt einheitlich und für jeden Anleger gesondert erklärt und dort festgestellt. Dies umfasst auch von der Gesellschaft ggf. gezahlte und bei den Anlegern auf deren deutsche Einkommensteuer anrechenbare

Kapitalertragsteuern einschließlich Solidaritätszuschlag (5,5% auf die Steuerschuld).

Für etwaige betriebliche Anleger wird die Einkünfteermittlung parallel auf Basis eines Betriebsvermögensvergleich vorgenommen.

Die Ergebnisse werden vom Finanzamt der Gesellschaft an die Wohnsitzfinanzämter der Anleger übermittelt. Jamestown Europa wird einen Steuerberater damit beauftragen, für die Einkünfte eine gesondert und einheitliche Feststellungserklärung anzufertigen und beim zuständigen Finanzamt einzureichen.

Jamestown wird den Anlegern jährlich, in der Regel im vierten Quartal, die Ergebnisse des Vorjahres mitteilen. Dies steht der vorherigen fristgerechten Abgabe der individuellen Einkommensteuererklärung durch den Anleger nicht entgegen. Eine Meldung der Fondsergebnisse an die zuständigen Wohnsitzfinanzämter der Anleger erfolgt automatisch durch das Betriebsfinanzamt. Bereits erteilte Einkommensteuerbescheide werden hinsichtlich der Einbeziehung dieser Ergebnisse durch die Wohnsitzfinanzämter geändert. Das von Jamestown mitgeteilte Ergebnis muss nicht nachgemeldet werden, dadurch wird aber gegebenenfalls die Bearbeitung beim Wohnsitzfinanzamt des Anlegers beschleunigt. Sofern der Anleger Sonderwerbungskosten im Zusammenhang mit der Beteiligung an Jamestown Europa geltend machen will, muss dies im Rahmen des Feststellungsverfahrens erfolgen. Die Sonderwerbungskosten können nicht in der persönlichen Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden. Die Anleger haben ihre Sonderwerbungskosten für das vorangegangene Kalenderjahr bis spätestens zum 31. März des Folgejahres der Gesellschaft mitzuteilen und belegmäßig nachzuweisen. Eine regelmäßige Abfrage solcher Kosten beim Anleger ist nicht vorgesehen.

#### **4. Einkünfteerzielungsabsicht**

##### **4.1 Aus Sicht der Beteiligungsgesellschaften**

Jamestown Europa beabsichtigt Immobilien über Beteiligungsgesellschaften zu erwerben, die planmäßig über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilien einen Einnahmenüberschuss erzielen, der die ansetzbaren Werbungskosten des Anlegers übersteigt. Für die Anleger soll bereits während der Vermietungsphase mit einem Einnahmenüberschuss zu rechnen sein. Die Einkünfteerzielungsabsicht auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften sollte aufgrund positiver Prognoserechnungen gegeben sein. Eine sogenannte Liebhaberei sollte demzufolge ausscheiden. Die Rechtsfolge von Liebhaberei wäre, dass etwaige Verluste aus der Beteiligung an Jamestown Europa steuerlich nicht anerkannt werden.

##### **4.2 Aus Sicht der Anleger**

Einkünfteerzielungsabsicht muss auch auf der Ebene der Anleger vorliegen. Finanziert der Anleger seine Beteiligung an Jamestown Europa fremd, besteht das

Risiko, dass die Zinsbelastung des Anlegers seiner Absicht, positive Einkünfte zu erzielen, entgegensteht. Neben den einheitlich festgestellten Beteiligungseinkünften sind ebenfalls die Sonderwerbungskosten des Anlegers zu berücksichtigen, die auf Ebene von Jamestown Europa gesondert für den Anleger festgestellt werden. Sofern der Anleger seine Beteiligung – insbesondere kurzfristig – mit Verlust veräußert oder unentgeltlich überträgt, bevor etwaige ihm zuzurechnende Verluste aus der Beteiligung ausgeglichen wurden, könnte die Einkünfteerzielungsabsicht in Frage gestellt werden.

#### **5. Ertragsteuern im Rahmen der Fondsstruktur**

##### **5.1 Vermögensverwaltende Tätigkeit**

Durch die gewerbliche Entprägung und das bloße, langfristige Halten von Beteiligungen an Beteiligungsgesellschaften, sollte Jamestown Europa als eine vermögensverwaltende Personengesellschaft qualifizieren. Auch die entprägten Beteiligungsgesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft erzielen keine gewerblichen Einkünfte, sondern sind mit dem bloßen Erwerb, Halten und Verwalten sowie Verkauf von Immobilien originär vermögensverwaltend tätig. Allein der Umfang der Vermietungstätigkeit von Jamestown Europa (oder einer transparenten Beteiligungsgesellschaft) begründet keine gewerbliche Tätigkeit. Es besteht das Risiko einer gewerblichen Tätigkeit von Jamestown Europa (oder einer transparenten Beteiligungsgesellschaft), insbesondere wenn Immobilien nach kurzer Haltedauer veräußert werden (müssen), gewerbliche Zusatzleistungen neben der Vermietung erbracht werden oder in eine (ausländische) gewerbliche Personengesellschaft investiert wird. Bei rein vermögensverwaltender Tätigkeit erzielen die Anleger über die Beteiligungsstruktur laufende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, aber auch Einkünfte aus Kapitalvermögen (laufend oder aus der Veräußerung von Beteiligungsgesellschaften in Form einer Kapitalgesellschaft) sowie gegebenenfalls sonstige Einkünfte nach § 23 EStG im Veräußerungsfall. Werden Immobilien nach mehr als zehn Jahren veräußert, sind etwaige Veräußerungsgewinne für den Anleger nicht steuerbar (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG). Es kann nicht garantiert werden, dass sämtliche Immobilien, die über eine rein transparente Struktur gehalten werden, durch Inanspruchnahme dieser Regelung für die Anleger steuerfrei veräußert werden können.

##### **5.2 Keine Gewerbesteuer**

Bei gewerblicher Entprägung und rein vermögensverwaltender Tätigkeit unterliegen Jamestown Europa und transparente Beteiligungsgesellschaften als vermögensverwaltende Personengesellschaften grundsätzlich nicht der Gewerbesteuer. Laufende positive Einkünfte und Veräußerungsgewinne unterliegen daher auf Ebene von Jamestown Europa und den transparenten Beteiligungsgesellschaften keiner Gewerbesteuerbelastung. Sollte es durch eine originär gewerbliche Tätigkeit,

eine gewerbliche Infektion oder einer gewerblichen Prägung zu einer gewerblichen Tätigkeit des Jamestown Europa (oder einer transparenten Beteiligungsgesellschaft) kommen, werden entsprechende Einkünfte vorbehaltlich von steuerlichen Vergünstigungen zusätzlich mit Gewerbesteuer in Höhe von ca. 16,625% (basierend auf einem gemeindlichen Hebesatz von 475%) besteuert. Mangels Gewerbesteuerpflicht von Jamestown Europa kann ein etwaiger betrieblicher Anleger die gewerbesteuerliche Kürzung nach § 9 Nr. 2 GewStG nicht in Anspruch nehmen. Ferner kann in Bezug auf die Anlegerebene nicht garantiert werden, dass die Voraussetzungen der erweiterten Kürzung für gewerbesteuerliche Zwecke nach § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG erfüllt werden (siehe dazu auch unten Ziffer 5.6.2).

### **5.3 Abgrenzung zu gewerblichen Einkünften**

#### **5.3.1 Kein gewerblicher Grundstückshandel**

Die Tätigkeit einer Personengesellschaft kann die Schwelle zur Gewerblichkeit überschreiten, wenn diese als sogenannter gewerblicher Grundstückshandel zu qualifizieren ist. Ein gewerblicher Grundstückshandel der Gesellschaft ist grundsätzlich anhand der „Drei-Objekt-Regel“ zu prüfen; wobei dieser nur Indizwirkung zukommt. Nach der „Drei-Objekt-Regel“ handelt es sich als gewerblicher Grundstückshändler, wer innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Objekte veräußert. Bei Prüfung der Frage, ob beim Anleger oder auf Ebene des Jamestown Europa ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, sind auch Beteiligungen an Personengesellschaften, die unbewegliches Vermögen halten, zu berücksichtigen. Ein gewerblicher Grundstückshandel kann sich für einen Anleger unter bestimmten Voraussetzungen auch dadurch ergeben, dass er selbst nur ein bis drei Grundstücke veräußert, aber ihm daneben einzelne Veräußerungen durch eine Personengesellschaft zugerechnet werden, an der er selbst beteiligt ist.

Gemäß Erlass des Bundesfinanzministeriums vom 26.03.2004 wird ein Grundstücksverkauf dem Anleger als ein „Zählobjekt“ aber weiterhin nur zugerechnet, wenn zusätzliche Voraussetzungen erfüllt sind. Es werden nur solche Beteiligungen einbezogen, bei denen der Anleger mit mindestens 10% an der Gesellschaft beteiligt ist, oder sein Anteil am veräußerten Grundstück oder der Verkehrswert seines Gesellschaftsanteils die Grenze von € 250.000 übersteigt. Ist eine der oben genannten Grenzen überschritten, wird die Haltefrist von Jamestown Europa und – durchgerechnet – des Anlegers relevant für die Frage, ob der Verkauf eines Investitionsobjekts als ein „Zählobjekt“ im Sinne der „Drei-Objekt-Grenze“ beim Anleger zu berücksichtigen ist.

Im Einzelfall können die Veräußerungen im Zusammenhang mit sonstigen Grundstücksgeschäften eines Anlegers dazu führen, dass bei diesem ein gewerblicher Grundstückshandel angenommen wird. Bei Anlegern, deren sonstige Grundstücksaktivitäten für sich

betrachtet keinen gewerblichen Grundstückshandel darstellen, können die vorgenannten Veräußerungen somit unter bestimmten Voraussetzungen dazu führen, dass die anderen Grundstücksgeschäfte des Anlegers als gewerblich angesehen werden und dadurch insbesondere die Gewinne hieraus steuerpflichtig werden. Wegen der möglichen steuerlichen Konsequenzen im Einzelnen wird dem Anleger geraten, vor dem Beitritt Rücksprache mit seinem persönlichen Steuerberater zu halten.

#### **5.3.2 Keine gewerbliche Prägung**

Die Gewerblichkeit von Jamestown Europa oder der Beteiligungsgesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft könnten sich auch aus der gesellschaftsrechtlichen Struktur ergeben (gewerblich geprägte Personengesellschaft). Denn auch die Tätigkeit einer nur vermögensverwaltend tätigen Personengesellschaft gilt als Gewerbebetrieb, sofern ausschließlich eine Kapitalgesellschaft als persönlich haftender Gesellschafter fungiert und nur diese oder Personen, die nicht Gesellschafter sind, zur Geschäftsführung befugt sind. Da neben der Komplementärin eine Kommanditistin vertraglich zur Geschäftsführung von Jamestown Europa befugt ist, wird Jamestown Europa für steuerliche Zwecke als vermögensverwaltende und gewerblich „entprägte“ Personengesellschaft qualifiziert.

Die Beteiligungsgesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft sind ebenfalls nicht gewerblich geprägt, da auch hier die Entprägung (durch Einschaltung einer geschäftsführenden Kommanditistin) beabsichtigt ist. Demnach besteht eine mehrstufige vermögensverwaltende Personengesellschaftsstruktur ohne gewerbliche Prägung.

#### **5.3.3 Keine gewerbliche Infektion**

Werden von einer hauptsächlich vermögensverwaltend tätigen Personengesellschaft in geringem Umfang auch gewerbliche Tätigkeiten ausgeführt, so färben die gewerblichen Einkünfte auf die vermögensverwaltenden Einkünfte ab und infizieren die Gesellschaft in Gänze als gewerblich. Sämtliche Einkünfte der Personengesellschaft wären als gewerbliche Einkünfte einzustufen. Jamestown Europa erzielt planmäßig jedoch keine gewerblichen Einkünfte und beabsichtigt, jegliche gewerbliche Infektion zu vermeiden.

Die gewerbliche Infektion ist nicht auf die eigene Tätigkeit von Jamestown Europa beschränkt. Auch gewerbliche Einkünfte, die Jamestown Europa aus der Beteiligung an einer gewerblichen Personengesellschaft bezieht, infizieren die Fondsgesellschaft. Jamestown Europa beabsichtigt, sich nicht an gewerblich tätigen oder gewerblich geprägten Personengesellschaften zu beteiligen, um eine solche Aufwärtsabfärbung zu vermeiden.

Beteiligungen von Jamestown Europa an

Kapitalgesellschaften sind grundsätzlich unschädlich, weil Einkünfte aus Kapitalgesellschaften ohne das Hinzutreten weiterer Umstände lediglich als vermögensverwaltende Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 EStG) qualifizieren und daher zu keiner Infizierung im Sinne von § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG führen.

#### 5.4 Einkünfteermittlung und Ergebnisverteilung

Die Einkünfte von Jamestown Europa werden nach deutschen steuerlichen Vorschriften im Wege der Einnahmen-Überschussrechnung ermittelt und den Anlegern anteilig zugerechnet (zur Einkünfteermittlung bei betrieblichen Anlegern siehe oben unter 3.). Bezüglich des Werbungskostenabzugs sind neben der Zuordnung zu den Einkünften u.a. auch die Vorschriften zur Abschreibung und zur steuerlichen Abzugsfähigkeit von Fondsnebenkosten zu beachten. Die Einkünfteermittlung erfolgt nach dem Zu- und Abflussprinzip (§ 11 EStG) unabhängig von Auszahlungen an die Anleger durch Jamestown Europa. Die steuerliche Gewinnverteilung auf die Anleger erfolgt analog den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und des Handelsrechts.

Da der handelsrechtliche Jahresabschluss von Jamestown Europa nach investmentrechtlicher Rechnungslegung (KARBV) aufzustellen ist, wird die steuerliche Gewinnermittlung davon abweichen. Dies betrifft unter anderem die Bewertung der Immobilien, die Bewertung der Beteiligungsgesellschaften sowie die Behandlung der Initialkosten.

#### 5.5 Typische Kostenpositionen in der Fondstruktur

##### 5.5.1 Anlaufkosten auf Ebene der Fondsgesellschaft

Jamestown Europa hat Kosten für die Fondsauflegung. Hierzu zählen beispielsweise die Eigenkapitalbeschaffungskosten, Vergütung des Treuhandkommanditisten, Beraterkosten und Kosten für die Prospekterstellung. Diese Kosten sind steuerlich nicht unmittelbar als Werbungskosten absetzbar, sondern anteilig den Anschaffungskosten an den Wirtschaftsgütern der transparenten Beteiligungsgesellschaft oder den Beteiligungen an den intransparenten Beteiligungsgesellschaften zuzurechnen. Soweit die Kosten auf abnutzbare Wirtschaftsgüter entfallen, sind sie bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung über die Absetzung für Abnutzung („AfA“) als Werbungskosten abzugsfähig. Soweit die Kosten auf nicht abnutzbare Wirtschaftsgüter entfallen, sind diese nicht über eine AfA absetzbar, reduzieren jedoch im Veräußerungsfall dieser Wirtschaftsgüter den steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn.

Handelsrechtlich sind die Kosten für die Fondsauflegung abweichend zur steuerlichen Behandlung als Aufwand im Jahr ihrer Entstehung anzusetzen.

##### 5.5.2 Objektbezogene Kosten

Immobilienbezogene Kosten der Beteiligungsgesellschaften können einerseits als direkt abzugsfähige

Werbungskosten abgesetzt werden oder sind als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu aktivieren. Die aktivierten Beträge sind anteilig auf den Grund und Boden sowie Gebäude zu verteilen. Soweit die aktivierten Kosten den Gebäuden zuzuordnen sind, können auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft während der Vermietungsphase Absetzungen für Abnutzungen als Werbungskosten berücksichtigt werden.

Beim Erwerb von Immobilien anfallende Nebenkosten sind zu aktivieren und anteilig auf den Grund und Boden sowie auf das Gebäude zu verteilen. Die auf den Gebäudeanteil entfallenden Nebenkosten sind mit dem jeweiligen AfA-Satz des Gebäudes abzuschreiben. Zu den Anschaffungsnebenkosten zählen unter anderem Notarkosten, Gerichtskosten, Maklergebühren und die Grunderwerbsteuer. Finanzierungskosten sind hingegen unmittelbar als Werbungskosten abzusetzen.

Darüber hinaus fallen weitere Kosten der Immobilienbewirtschaftung an, beispielsweise für die Renovierung oder Sanierung von Gebäuden. Diese Aufwendungen sind abzugrenzen in direkt abzugsfähige Erhaltungsaufwendungen, Betriebsvorrichtungen sowie aktivierungspflichtige Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Gebäude. Soweit die aktivierten Kosten den Gebäuden zuzuordnen sind, können diese über den Gebäude-AfA-Satz als Werbungskosten abgezogen werden. Betriebsvorrichtungen sind über ihre Nutzungsdauer abzuschreiben.

##### 5.5.3 Weitere laufende Kosten der Beteiligungsgesellschaften

Neben den immobilienbezogenen Kosten entstehen der Beteiligungsgesellschaft weitere laufende Kosten, die in der Regel als sofort absetzbare Werbungskosten zu qualifizieren sind. Hierzu zählen insbesondere objektbezogene Finanzierungskosten und laufende Verwaltungskosten. Es handelt sich hauptsächlich um Kosten im Bereich von Vermietung und Verpachtung. Nicht abzugsfähig sind laufende Verwaltungskosten, soweit sie den Einkünften aus Kapitalvermögen zuzurechnen sind.

#### 5.6 Ertragsteuern bei intransparenten inländischen Beteiligungsgesellschaften

##### 5.6.1 Steuern auf Beteiligungsgesellschaftsebene

Beteiligungsgesellschaften in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft erzielen qua Rechtsform gewerbliche Einkünfte (§ 8 Abs. 2 KStG). Sämtliche Einkünfte unterliegen auf Ebene der Gesellschaft der Körperschaftsteuer zuzüglich des Solidaritätszuschlags. Dies entspricht einer Steuerbelastung in Höhe von derzeit 15,825%. Zudem wird auf Ebene der Kapitalgesellschaft grundsätzlich Gewerbesteuer erhoben. Die Gewerbesteuer kann vermieden werden, wenn die sogenannte erweiterte Gewerbesteuerkürzung in Anspruch genommen werden kann. Sollte es durch die Unanwendbarkeit der erweiterten Gewerbesteuerkürzung zu einer Gewerbesteuerpflicht auf Ebene einer

Beteiligungsgesellschaft in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft kommen, werden entsprechende Einkünfte zusätzlich mit Gewerbesteuer in Höhe von ca. 16,625% (siehe Kapitel 5.2 zu weiteren Erläuterungen) besteuert.

### 5.6.2 Keine Gewerbesteuer bei Anwendung der erweiterten Kürzung

Inländische Beteiligungsgesellschaften in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft erzielen gewerbliche Einkünfte und unterliegen somit grundsätzlich der Besteuerung mit Gewerbesteuer. Unter den Voraussetzungen des § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG besteht die Möglichkeit, die Gewerbesteuer durch die Inanspruchnahme der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung zu vermeiden.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung ist, dass die Beteiligungsgesellschaft ausschließlich eigenen Grundbesitz verwaltet und nutzt. Hierunter fallen die Vermietungstätigkeit sowie die gelegentliche Vermögensumschichtung. Ausschließlichkeit bedeutet, dass die Gesellschaft keine anderen Tätigkeiten ausüben darf als die begünstigte Vermögensverwaltung und die in § 9 Nr. 1 Sätze 2 und 3 GewStG ausdrücklich genannten unschädlichen Nebentätigkeiten. Die Vermietung von Betriebsvorrichtungen ist eine schädliche Tätigkeit, die die erweiterte Kürzung ausschließt. Jegliche gewerbliche Tätigkeit, die den vermögensverwaltenden Bereich überschreitet, schließt eine Anwendung der erweiterten Kürzung aus. Es existiert nach der Rechtsprechung des BFH keine Bagatelgrenze bei der Berücksichtigung von schädlichen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Anwendung der erweiterten Kürzung, sodass die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung nicht garantiert werden kann.

In zeitlicher Hinsicht müssen die Voraussetzungen während des gesamten gewerbesteuerlichen Erhebungszeitraums vorliegen. Liegen die Voraussetzungen auch nur an einem einzigen Tag im Jahr nicht vor, wird die erweiterte Kürzung für dieses Jahr vollständig versagt. Auf die Erfüllung dieses zeitlichen Kriteriums ist insbesondere im Jahr der Tätigkeitsaufnahme sowie bei (unterjähriger) Veräußerung des letzten bzw. einzigen Grundstücks zu achten.

Planmäßig ist die erweiterte Gewerbesteuerkürzung in sämtlichen intransparenten Beteiligungsgesellschaften anvisiert. Jedoch kann Jamestown Europa im Einzelfall auch in gewerblich tätige Kapitalgesellschaften investieren, insbesondere wenn die Voraussetzungen der erweiterten Kürzung nicht vorliegen. In diesen Fällen, oder wenn die Finanzverwaltung die Erfüllung der Voraussetzungen der erweiterten Kürzung ablehnt, ist die erweiterte Kürzung nicht einschlägig und die Einkünfte der kapitalistischen Beteiligungsgesellschaft unterliegen neben der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag auch der Gewerbesteuer.

### 5.6.3 Einschränkung des Zinsabzugs durch Zinsschranke

Zinsaufwendungen sind grundsätzlich steuerlich abzugsfähig. Die sogenannte Zinsschranke könnte jedoch auf Ebene von Beteiligungsgesellschaften in der Rechtsform von Kapitalgesellschaften Anwendung finden. Die Zinsschranke beschränkt betriebsbezogen den Betriebsausgabenabzug von Schuldzinsen nach Maßgabe des § 4h EStG. Eine Abzugsbeschränkung erfolgt erst dann, wenn der Jahresbetrag der Netto-Zinsaufwendungen € 3.000.000 oder mehr beträgt (§ 4h Abs. 2 Satz 1 Buchstabe a EStG) und weitere Rücknahmen nicht einschlägig sind.

### 5.6.4 Kapitalertragsteuer

Ausschüttungen der kapitalistischen Beteiligungsgesellschaften unterliegen grundsätzlich einer Kapitalertragsteuer in Höhe von 26,375% (inkl. Solidaritätszuschlag, zzgl. Kirchensteuer). Für Anleger, die mittelbar über Jamestown Europa an der jeweiligen kapitalistischen Beteiligungsgesellschaften beteiligt sind, hat die abgezogene Kapitalertragsteuer (ggf. unter Berücksichtigung einer anwendbaren Teilfreistellung) grundsätzlich abgeltende Wirkung.

### 5.7 Ertragsteuern bei Investmentfonds

#### 5.7.1 Grundsätzliches

Jamestown Europa darf auch in Spezialfonds investieren (im Folgenden wird aus Vereinfachungsgründen hinsichtlich Spezialfonds, die nicht in der Rechtsform einer Personengesellschaft begründet wurden, auch von Investmentfonds gesprochen). Ein solcher Investmentfonds kann auch in der Rechtsform eines Sondervermögens errichtet sein (§ 139 Satz 2 KAGB). Die Vermögensgegenstände eines Sondervermögens werden entweder per Treuhandlösung (§ 92 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 KAGB) der jeweiligen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder per Miteigentumslösung (§ 92 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 KAGB) den Anlegern zugewiesen. Der jeweilige Spezialfonds kann sich auch über Beteiligungsgesellschaften in der Rechtsform von Personengesellschaft und Kapitalgesellschaften an Grundbesitz beteiligen.

#### 5.7.2 Steuern auf Ebene des Investmentfonds

Spezialfonds in Form eines Kapitel 2-Fonds (§ 6 ff. InvStG) gelten als Zweckvermögen nach § 1 Abs. 1 Nr. 5 KStG und sind nur in Bezug auf bestimmte inländische Einkünfte steuerpflichtig (§ 6 Abs. 1 und 2 InvStG). Dies betrifft u.a. inländische Beteiligungseinnahmen (bspw. Dividenden einer Kapitalgesellschaft, soweit nicht bereits die Steuerpflicht durch Abzug von Kapitalertragsteuer erfüllt wird) oder inländische Immobilienerträge (bspw. Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von im Inland belegenen Grundstücken, bspw. auch bei Bezug über eine vermögensverwaltende Personengesellschaft).

Sämtliche relevanten Einkünfte unterliegen auf Ebene des Investmentfonds der Körperschaftsteuer zuzüglich

des Solidaritätszuschlags. Dies entspricht einer Steuerbelastung in Höhe von derzeit 15,825%.

Ein Investmentfonds ist von der Gewerbesteuer befreit, wenn sein objektiver Geschäftszweck auf die Anlage und Verwaltung seiner Mittel für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger beschränkt ist und er seine Vermögensgegenstände nicht in wesentlichem Umfang aktiv unternehmerisch bewirtschaftet, wobei eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung in Bezug auf Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (§ 1 Absatz 19 Nummer 22 KAGB) unschädlich ist. Keine Gewerbesteuerpflicht liegt ferner vor, wenn die Einnahmen aus einer aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung in einem Geschäftsjahr weniger als 5% der gesamten Einnahmen des Investmentfonds betragen. Sollte der Investmentfonds gewerbesteuerpflichtig werden, werden entsprechende Einkünfte zusätzlich mit Gewerbesteuer in Höhe von ca. 16,625% (siehe Kapitel 5.2 zu weiteren Erläuterungen) besteuert.

Eine Überschreitung des Bereichs der Vermögensverwaltung hin zu einer aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung ist anzunehmen, wenn sich die Geschäftstätigkeit des Investmentfonds als Grundstückshandel darstellt. Dies ist der Fall, wenn eine Immobilie oder mehrere Immobilien bereits mit dem Ziel der kurzfristigen Weiterveräußerung erworben werden (Einzelobjektbetrachtung). Bei Veräußerungen von Immobilien, die ohne das Ziel der kurzfristigen Weiterveräußerung erworben wurden, darf der Umschlag von Immobilien nicht prägend für die Tätigkeit des Investmentfonds sein (Portfoliobetrachtung).

### 5.7.3 Steuern auf Ebene des Anlegers

Ein Investmentfonds vermittelt den Investoren Investmenterträge (§ 16 InvStG). Dies beinhaltet Ausschüttungen des Investmentfonds, die Vorabpauschale und Gewinn aus der Veräußerung.

Ausschüttungen sind alle den Investoren durch den Investmentfonds gezahlten oder gutgeschriebenen Beträge einschließlich des Steuerabzugs auf den Kapitalertrag (§ 2 Abs. 11 InvStG). Es wird für die Steuerpflicht nicht unterschieden, ob Gewinne oder Einlagen ausgeschüttet werden.

Die Vorabpauschale (§ 18 InvStG) ist der Betrag, um den die Ausschüttungen eines Investmentfonds innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Basisertrag ist der Rücknahmepreis zu Beginn eines Kalenderjahres multipliziert mit 70% des Basiszinssatzes für langfristige Bundesanleihen. Wird kein Rücknahmepreis festgesetzt, so tritt der Börsen- oder Marktpreis an die Stelle des Rücknahmepreises. Das Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht den maßgebenden Zinssatz jährlich (für das Jahr 2025: 2,53%). Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen

(für das Jahr 2025 am 02.01.2026).

Als Veräußerung von Investmentanteilen gilt auch deren Rückgabe, Abtretung, Entnahme oder verdeckte Einlage in eine Kapitalgesellschaft sowie eine beendete Abwicklung oder Liquidation des Investmentfonds (§ 2 Abs. 13 InvStG).

Auf Investmenterträge finden § 8b KStG und § 3 Nr. 40 EStG keine Anwendung.

### 5.7.4 Teilfreistellung auf Investmenterträge

Investmenterträge können aufgrund der Vorbelastung auf Fondsebene durch Anwendung der Teilfreistellung (§ 20 InvStG) für den Anleger teilweise steuerbefreit sein, wenn fortlaufend überwiegend in bestimmte Vermögensgegenstände investiert wird.

Unter der Immobilienteilfreistellung sind 60% der Erträge für Zwecke der Einkommensteuer steuerbefreit, wenn der Investmentfonds als Immobilienfonds qualifiziert. Dies erfordert, dass fortlaufend mehr als 50% des Aktivvermögens des Investmentfonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften angelegt werden (§ 2 Abs. 9 InvStG). Für Zwecke der Gewerbesteuer gilt die Teilfreistellung ebenfalls zur Hälfte (d.h. für Immobilienfonds 30%). Die Teilfreistellung ist korrespondierend auch auf Verluste oder negative Erträge anwendbar. Die Teilfreistellung ist auch bei einer Beteiligung über eine zwischengeschaltete Personengesellschaft anwendbar.

### 5.7.5 Kapitalertragsteuer

Ausschüttungen eines Investmentfonds unterliegen grundsätzlich einer Kapitalertragsteuer in Höhe von 26,375% (inkl. Solidaritätszuschlag, zzgl. Kirchensteuer). Für Anleger, die mittelbar über Jamestown Europa an dem jeweiligen Investmentfonds beteiligt sind, hat die abgezogene Kapitalertragsteuer (ggf. unter Berücksichtigung einer anwendbaren Teilfreistellung) grundsätzlich abgeltende Wirkung.

## 5.8 Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

### 5.8.1 Veräußerungsgewinne bei transparenten Beteiligungsgesellschaften

Werden die Anteile an Beteiligungsgesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft veräußert bzw. veräußert die Beteiligungsgesellschaft ein Immobilienobjekt, so ist dies als anteiliger Objektverkauf der Anleger zu behandeln und das Veräußerungsergebnis ist dem Anleger anteilig zuzurechnen. Aufgrund der steuerlichen Bruchteilsbetrachtung wird der Anleger so behandelt, als hätte er die Immobilienobjekte selbst veräußert.

Liegen zwischen der Anschaffung der Beteiligung an Jamestown Europa durch den Anleger oder dem Erwerb der Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft durch Jamestown Europa oder der Anschaffung der Immobilienobjekte durch die Beteiligungsgesellschaft

(maßgeblich ist das zeitlich spätere Ereignis) und der Veräußerung der Immobilienobjekte mehr als zehn Jahre, ist der daraus resultierende Gewinn nach den Vorgaben des § 23 EStG für den Anleger nicht steuerbar. Bei planmäßigem Verlauf sollte der Gewinn aus der Veräußerung der Immobilienobjekte nicht steuerbar sein, da Jamestown Europa beabsichtigt, die Immobilienobjekte in transparenten Beteiligungsgesellschaften über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren zu halten; dies kann aber nicht garantiert werden.

Werden Immobilienobjekte nicht mehr als zehn Jahre gehalten, ist der Veräußerungsgewinn steuerpflichtig mit dem persönlichen Steuersatz der Anleger (sonstige Einkünfte aus einem privaten Veräußerungsgeschäft gemäß § 23 Abs. 1 EStG).

Bei Liquidation von Beteiligungsgesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft und der damit zusammenhängenden Veräußerung von Immobilienobjekten gelten dieselben Grundsätze.

### **5.8.2 Veräußerungsgewinne bei intransparenten Beteiligungsgesellschaften**

Werden Anteile an Beteiligungsgesellschaften in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft mit Gewinn veräußert, erzielt der Anleger Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 EStG. Die Kapitaleinkünfte unterliegen beim Anleger grundsätzlich der Kapitalertragsteuer mit einem linearen Steuersatz von 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer. Sollte ein Anleger innerhalb der letzten fünf Jahre vor Veräußerung zu mindestens 1 % an Jamestown Europa beteiligt (gewesen) sein, ist nach § 17 EStG die Besteuerung des Veräußerungsgewinn im Teileinkünfteverfahren einschlägig (Gewinn zu 60% steuerpflichtig mit dem persönlichen Steuersatz (bis zu 45%), effektiv bis zu 27% zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Diese Einkünfte unterliegen regelmäßig keinem Kapitalertragsteuerabzug und werden dem Anleger nach Maßgabe der gesondert und einheitlichen Feststellung zur Besteuerung zugerechnet.

## **6. Ertragsteuern auf Anlegerebene**

### **6.1 Laufende Besteuerung mit Einkommensteuer**

#### **6.1.1 Laufende Einkunftsquellen in der Fondsstruktur**

Der Anleger erzielt Einkünfte - über die gesonderte und einheitliche Feststellung - aus unterschiedlichen Einkunftsquellen. Vermietungseinkünfte, die auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften erwirtschaftet werden, sind den Anlegern in der transparenten Beteiligungsstruktur als laufende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen. Werden in der transparenten Beteiligungsstruktur Zinserträge erzielt, z.B. durch die Anlage von Liquiditätsreserven, sind diese Erträge dem Anleger ebenfalls unmittelbar als Einkünfte aus Kapitalvermögen zuzurechnen.

Im Zusammenhang mit intransparenten Beteiligungsgesellschaften erzielt der Anteilseigner während der Haltdauer lediglich Kapitalerträge aus der Ausschüttung von steuerpflichtigen Gewinnen. Vermietungs- sowie Zinseinkünfte werden auf Kapitalgesellschaftsebene gegenüber dem Anleger abgeschirmt. Steuerpflichtige Gewinnausschüttungen qualifizieren als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Anleger. Ausschüttungen der intransparenten Beteiligungsgesellschaften, die als Einlagenrückgewähr aus dem steuerlichen Einlagekonto (§ 27 KStG) qualifizieren (vorbehaltlich der Erfüllung formaler Voraussetzungen), sind für den Anleger nicht steuerbar.

Investmenterträge aus Investmentfonds qualifizieren bei dem Anleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen.

#### **6.1.2 Berücksichtigung von Verlusten beim Anleger**

Grundsätzlich kann der Anleger zuzurechnende Verluste aus der Beteiligung an Jamestown Europa mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgleichen. Ein Verlustvortrag beim Anleger ist gemäß § 10d EStG ebenfalls möglich, sofern sein persönlicher Gesamtbetrag der Einkünfte negativ ist. Der Verlustausgleich unterliegt jedoch gesetzlichen Beschränkungen.

Der Verlustanteil, welcher dem Anleger zuzurechnen ist, darf gemäß § 15a Abs. 1 Satz 1 EStG nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden, soweit ein negatives Kapitalkonto des Kommanditisten entsteht oder sich erhöht. Die Verluste werden dem Anleger zwar zugerechnet, dürfen aber nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen oder nach § 10d EStG abgezogen werden, sondern nur mit in späteren Jahren aus derselben Beteiligung erzielten positiven Einkünften verrechnet werden (verrechenbarer Verlust). Die Vorschrift gilt auch für Anleger von Jamestown Europa als Gesellschafter einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft. Die Finanzverwaltung nimmt mit BMF-Schreiben vom 15. September 2020 (BStBl. I 2020, S. 919) Stellung, wie sich das sog. fiktive Kapitalkonto des Anlegers in vermögensverwaltenden Strukturen für Zwecke des § 15a EStG ermittelt. Die Entstehung eines negativen Kapitalkontos im Sinne des § 15a EStG während der Laufzeit von Jamestown Europa ist eher unwahrscheinlich, lässt sich jedoch nicht ausschließen.

Verluste im Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell dürfen nach § 15b Abs. 1 Satz 1 EStG weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Die Verlustbeschränkung nach § 15b EStG findet jedoch keine Anwendung, wenn die Summe der prognostizierten Verluste in der Anfangsphase 10% des aufzubringenden Kapitals nicht übersteigt (§ 15b Abs. 3 EStG). Nach dem Konzept von Jamestown Europa sind solch hohe Verluste nicht vorgesehen, sodass § 15b EStG nicht einschlägig sein sollte.

### 6.1.3 Negative Einkünfte aus Kapitalvermögen

Negative Einkünfte aus Kapitalvermögen dürfen nach § 20 Abs. 6 EStG nur mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden. Dabei handelt es sich für Kapitaleinkünfte um einen eigenen Verlustverrechnungskreis. Ein Verlustrücktrag ist nicht möglich, sodass Verluste nur mit zukünftigen Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden können.

### 6.2 Beendigung der Gesellschaft/Veräußerung oder Aufgabe der Beteiligung

Bei Liquidation von Jamestown Europa oder bei Veräußerung der Beteiligung an Jamestown Europa durch einen Anleger sind dieselben steuerlichen Grundsätze zu beachten, wie bei der unmittelbaren Veräußerung von Immobilien in transparenten Beteiligungsgesellschaften oder der unmittelbaren Veräußerung von Kapitalgesellschaftsbeteiligungen durch den Fonds. Die Grundsätze sind in Kapitel 5.8 dargestellt.

### 6.3 Steuersätze im Rahmen der Einkommensteuer

#### 6.3.1 Persönlicher Steuersatz (inkl. SolZ und KiSt)

Die Einkünfte, die der Anleger – mit Ausnahme der Kapitaleinkünfte – aus Jamestown Europa bezieht, sind Teil seines persönlichen zu versteuernden Einkommens und werden mit dem individuellen Einkommensteuersatz des Anlegers besteuert. Der Höchststeuersatz beträgt derzeit 45% und beginnt im Steuerjahr 2025 ab einem zu versteuernden Einkommen von € 277.826 bei Einzelveranlagung und ab € 555.652 bei Zusammenveranlagung. Zusätzlich kann der Solidaritätszuschlag (5,5% der Einkommensteuerschuld) sowie ggf. Kirchensteuer erhoben werden.

#### 6.3.2 Abgeltungssteuer (inkl. SolZ und KiSt) und Steueranrechnung

Einkünfte aus Kapitalvermögen werden hingegen mit einem Abgeltungssteuersatz von derzeit 25% zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer besteuert. Bei Ausschüttungen von kapitalistischen Beteiligungsgesellschaften an die Anleger wird die Abgeltungssteuer im Wege des Steuerabzugs erhoben (siehe oben). Im Ausnahmefall greift der persönliche Einkommensteuersatz, sofern dieser niedriger als der jeweils aktuelle Abgeltungssteuersatz ist (sog. Günstigerprüfung). Zuviel abgeführte Kapitalertragsteuer wird dem Anleger auf Antrag im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung dann erstattet. Zu beachten ist weiterhin, dass je Anleger und Veranlagungszeitraum lediglich ein Sparer-Pauschbetrag in Höhe von derzeit € 1.000 bei Einzelveranlagung bzw. von € 2.000 bei Zusammenveranlagung als Werbungskosten abgezogen werden kann. Mit dem Ansatz des Sparer-Pauschbetrags korrespondiert das Verbot des Abzugs der tatsächlichen Werbungskosten im Bereich der Kapitaleinkünfte des § 20 EStG. Der Sparer-Pauschbetrag gilt für sämtliche Kapitaleinkünfte des Anlegers in einem Steuerjahr.

## 7. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Werden Anteile an Jamestown Europa durch Erwerb von Tode wegen oder durch Schenkung unter Lebenden übertragen, unterliegt dieser Vorgang der deutschen Erbschaft- und Schenkungsteuer (§ 1 ErbStG). Der Wert der dem Anleger zuzurechnenden anteiligen Wirtschaftsgüter (siehe Kapitel 7.2) bemisst sich nach den Vorschriften des § 12 ErbStG i.V.m. den einschlägigen Vorschriften des Bewertungsgesetzes.

Von dem sich danach ergebenden Wert der Zuwendung kann ein persönlicher Freibetrag abgezogen werden, der sich danach bemisst, ob der Erbe bzw. Beschenkte mit dem Erblasser bzw. Schenker verwandt oder verheiratet ist. Die persönlichen Freibeträge liegen derzeit zwischen € 20.000 und € 500.000. Für Ehegatten beträgt der Freibetrag derzeit € 500.000. Auch auf die Höhe des Steuertarifs (Steuerklasse) haben Verwandtschaftsverhältnis und bestimmte vergleichbare Beziehungen zwischen Erbe bzw. Beschenktem und Erblasser bzw. Schenker Auswirkungen. Der Steuertarif beträgt derzeit zwischen 7% und 50%.

Dem Anleger wird geraten, zu Fragen der Besteuerung im Erbfall und bei Schenkung mit seinem persönlichen Steuerberater Rücksprache zu halten. Im Erb- und/oder Schenkungsfall stellt die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin auf Anfrage dem jeweiligen Gesellschafter bzw. dem/den jeweiligen Erben verfügbare Informationen zu in- oder ausländischem Grundbesitz des Jamestown Europa zur Verfügung.

### 7.1 Treuhandverhältnis

Das wirtschaftliche Eigentum an den Wirtschaftsgütern im Fonds hat gemäß § 39 Abs. 2 AO der Treugeber und nicht die Treuhandkommanditistin. Nach hier vertretener Auffassung wird ein treuhänderisch gehaltener Kommanditanteil für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer so behandelt wie ein unmittelbar gehaltener Kommanditanteil. Bei einer mittelbaren Beteiligung als Treugeber über die Treuhandkommanditistin ist Gegenstand der unentgeltlichen Übertragung (Erbfall oder Schenkung) der Herausgabeanspruch des Treugebers gegenüber der Treuhandkommanditistin auf Rückübertragung des Treuguts (siehe Finanzministerium Bayern vom 16. September 2010, 34 – S 3811 – 035 – 38 476/10). Bei dem Herausgabeanspruch handelt es sich um einen einseitigen Sachleistungsanspruch des Treugebers. Die steuerliche Beurteilung des Sachleistungsanspruchs orientiert sich jedoch daran, auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht. Aufgrund dessen ergibt sich steuerlich kein Unterschied zwischen dem Steuerwert des Sachleistungsanspruchs und dem Steuerwert der Gesellschaftsbeteiligung bzw. der gehaltenen Wirtschaftsgüter.

## 7.2 Besonderheit vermögensverwaltende Personengesellschaft

Nach Ansicht der Finanzverwaltung ist eine vermögensverwaltende Personengesellschaft auch für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer insoweit transparent als das die einzelnen Wirtschaftsgüter (insbesondere Immobilien, Anteile an Kapitalgesellschaften, Darlehen) nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden. Den Anlegern sind die einzelnen Wirtschaftsgüter vielmehr anteilig zuzurechnen. Beim Erwerb von Todes wegen kann der Erwerber die anteiligen Gesellschaftsschulden als Nachlassverbindlichkeiten abziehen (§ 10 Absatz 5 ErbStG). Bei einer Schenkung unter Lebenden können die anteiligen Gesellschaftsschulden die Bereicherung nach den Grundsätzen zur Behandlung von gemischten Schenkungen sowie Schenkungen unter Auflage mindern. Der Erwerb der anteiligen Gesellschaftsschulden ist dabei als Gegenleistung zu behandeln.

## 8. Grunderwerbsteuer

Für Investitionen von Jamestown Europa gelten die allgemeinen Regeln des Grunderwerbsteuerrechts in Bezug auf in Deutschland belegene Immobilien. Der Erwerb von inländischen Immobilienobjekten unterliegt der Grunderwerbsteuer, sowohl im Asset Deal (Kauf der Immobilie) als auch unter besonderen Voraussetzungen im Share Deal (Kauf der Anteile an einer grundbesitzhaltenden Gesellschaft).

Ferner unterliegt die direkte bzw. indirekte Übertragung von Anteilen an grundstückshaltenden Gesellschaften und eine entsprechende Anteilsvereinigung der Grunderwerbsteuer. Auch nach Ende der Beitrittsphase kann durch vermehrten Wechsel im Anlegerkreis Grunderwerbsteuer ausgelöst werden. Für die Ermittlung des Anfalls von Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich eine zivilrechtliche Auslegung der Grunderwerbsteuertatbestände nach § 1 GrEStG maßgeblich; es können aber auch in bestimmten Situationen wirtschaftliche Aspekte bei der Anwendung der Grunderwerbsteuertatbestände zu berücksichtigen sein.

Der Grunderwerbsteuersatz hängt von dem jeweiligen Bundesland ab und beträgt aktuell zwischen 3,5% und 6,5%. Während der Laufzeit des Fonds ist anvisiert in der gesamten Struktur – mit Ausnahme der Objektkäufe – keine grunderwerbsteuerbaren Änderungen im Gesellschafterbestand auszulösen. Nach Erwerb eines Immobilienobjekts soll vermieden werden, dass sich der Gesellschafterbestand innerhalb von zehn Jahren zu mehr als 89,99% ändert.

Der Jamestown Europa kann Anlagen mit einem Co-Investor tätigen, um indirekt über eine Beteiligungsgesellschaft ein Objekt unterhalb der relevanten Erwerbsschwelle für den Anfall von Grunderwerbsteuer zu erwerben und den fehlenden Anteil zu einem späteren Zeitpunkt hinzuerwerben.

## 9. Umsatzsteuer

### 9.1 Umsatzsteuer auf Ebene Fondsgesellschaft

Jamestown Europa ist mangels eigener gewerblicher Tätigkeit kein Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Aus diesem Grund kann Jamestown Europa keine in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge als Vorsteuer geltend machen.

### 9.2 Umsatzsteuer auf Ebene Beteiligungsgesellschaften

Die Beteiligungsgesellschaften sind grundsätzlich für Umsatzsteuerzwecke als Unternehmer einzustufen (soweit sie nicht lediglich Anteile an anderen Gesellschaften halten). Die Vermietung von Grundstücken ist grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Auf die Befreiung kann jedoch verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen nach § 9 UStG erfüllt sind. Die freiwillige Option zur Umsatzsteuerpflicht ist in der Regel vorteilhaft, da gezahlte Umsatzsteuer auf Eingangsleistungen durch einen Vorsteueranspruch vom Finanzamt erstattet wird. Wird eine Immobilie hingegen umsatzsteuerfrei vermietet, kann die Beteiligungsgesellschaft keine Vorsteuer aus Eingangsleistungen in Anspruch nehmen. Ein Wechsel von einer steuerfreien zu einer steuerpflichtigen Vermietung (und vice versa) hat Auswirkungen auf den Vorsteueranspruch der Gesellschaft. Eine solche Änderung ist nicht nur für die aktuellen bzw. zukünftigen Vorsteuerbeträge relevant, sondern auch für einen in der Vergangenheit geltend gemachten Vorsteueranspruch (ggf. sogar noch Vorsteuerabzugsbeträge beim Veräußerer der Immobilie). Bei Immobilien ist in diesem Zusammenhang ein Berichtigungszeitraum von zehn Jahren zu betrachten.

## 10. Grundsteuer

Der inländische Grundbesitz unterliegt auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften jährlich der Grundsteuer. Die Bemessungsgrundlage richtete sich bis Ende 2024 nach dem sog. Einheitswert. Zum 01.01.2025 sind neue Grundsteuerregelungen in Kraft getreten. Damit verliert der Einheitswert als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit. Auf der Grundlage des reformierten Grundsteuer- und Bewertungsrechts sind für das Jahr 2025 für alle Immobilienobjekte neue Bemessungsgrundlagen zu ermitteln. Das neue Grundsteuergesetz sieht für die Bundesländer Öffnungsklauseln vor, sodass zukünftig unterschiedliche Grundsteuersysteme zu beachten sind. Die meisten Bundesländer orientieren sich jedoch am Bundesmodell, andere haben ein modifiziertes Bundesmodell oder ein eigenes Modell eingeführt.

## 11. Investitionen mit Auslandsbezug

Jamestown Europa schließt nicht aus, neben inländischen Immobilienobjekten auch in Metropolregionen anderer Länder der Eurozone, insbesondere in den Niederlanden, Portugal und Spanien zu investieren. Denkbar wären auch Investitionen in weiteren Ländern der Eurozone (wie beispielsweise Belgien und Luxemburg). Für Auslandsinvestitionen wird Jamestown Europa

einzelfallbezogene Prüfungen der jeweiligen Steuerjurisdiktionen vornehmen und individuelle Strukturierungsalternativen prüfen. Angedacht sind grundsätzlich indirekte Beteiligungen über zwischengeschaltete deutsche Kapitalgesellschaften, die ihrerseits direkt oder indirekt über eine Beteiligungsgesellschaft in ausländische Immobilien investieren. Eine zweifache Steuerdeklaration der Anleger im Wohnsitzstaat (Deutschland) und im Belegenheitsstaat der Immobilie soll somit vermieden werden. Die Implementierung einer zwischengeschalteten deutschen Kapitalgesellschaft stellt eine weitere Besteuerungsebene dar und kann zu einer zusätzlichen Steuerbelastung der Einkünfte aus ausländischen Immobilien führen.

Durch die Zwischenschaltung einer inländischen Kapitalgesellschaft sind die steuerlichen Besonderheiten und zusätzliche Meldepflichten der Auslandsinvestition grundsätzlich vom Anleger abgeschirmt und vielmehr im Einzelfall auf Ebene der zwischengeschalteten Kapitalgesellschaft zu prüfen.

Im Rahmen dieser Investitionen über intransparente Kapitalgesellschaften erzielt der Anleger während der Halteperiode lediglich inländische Kapitaleinkünfte aus der Ausschüttung von steuerpflichtigen Gewinnen. Ausländische Vermietungs-, Kapital-, sowie (etwaige) Zinseinkünfte werden durch die zwischengeschaltete Kapitalgesellschaft gegenüber dem Anleger abgeschirmt.

Ausschüttungen der zwischengeschalteten Kapitalgesellschaften sowie ein Anteilsverkauf an dieser Gesellschaft werden nach den oben unter 6.1.1 und 5.7.2 dargelegten Grundsätzen besteuert. Der Verkauf von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft, deren Gesellschaftsvermögen mehrheitlich aus ausländischem Immobilienbesitz besteht, kann im Ausland einer beschränkten Steuerpflicht unterliegen.

Die Einkünfte aus der Vermietung einer ausländischen Immobilie unterliegen im Ausland der Besteuerung (mit entsprechenden Erklärungspflichten) und werden – bei direkter Investition oder über eine ausländische Personengesellschaft – der zwischengeschalteten deutschen Kapitalgesellschaft zugerechnet; es kann zu Doppelbesteuerungen kommen.

Bei einer Haltestruktur über eine ausländische Beteiligungsgesellschaft in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft kann es zu (reduzierter) ausländischer Quellensteuer auf Gewinnausschüttungen kommen, die nur teilweise oder nicht auf die deutsche Steuerschuld der zwischengeschalteten Kapitalgesellschaft angerechnet werden können. Eine Dividende einer kapitalistischen Beteiligungsgesellschaft ist bei Beteiligung von >15% (zu Beginn des Wirtschaftsjahres/Erhebungszeitraums) effektiv nur zu ca. 1,6% auf Ebene der zwischengeschalteten deutschen Kapitalgesellschaft steuerpflichtig mit Körperschafts- und Gewerbesteuer

(basierend auf einem gemeindlichen Hebesatz von 475%). Eine steuerfreie Kapitalrückzahlung ist abhängig von der erfolgreichen Durchführung eines gesonderten Antragsverfahrens. Die Veräußerung einer ausländischen kapitalistischen Beteiligungsgesellschaft sollte ebenfalls nur einer Besteuerung mit ca. 1,6% mit Körperschafts- und Gewerbesteuer unterliegen.

Regelmäßig erheben sowohl der Wohnsitzstaat der Anleger als auch der Belegenheitsstaat der Immobilie Steuern im Rahmen des Immobilieninvestments. Hieraus können Doppelbesteuerungen resultieren oder im umgekehrten Fall auch Minderbesteuerungen. Zur Vermeidung bzw. Reduzierung von Doppelbesteuerung (inkl. einer Quellenbesteuerung) können sowohl unilaterale als auch bilaterale Maßnahmen zur Anwendung gelangen, es besteht dabei ein Risiko, dass entsprechende Maßnahmen wie Quellensteuererstattungen oder die Freistellung von Einkünften nicht oder nur teilweise in Anspruch genommen werden können. Für die Auslandsinvestitionen sind neben den jeweiligen nationalen Steuergesetzen auch europäische Rechtsakte und von Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist bei Auslandsinvestitionen das deutsche Außensteuerrecht zu berücksichtigen. Bei Anwendung der Hinzuverdienstbesteuerung kann es zu einer erhöhten Steuerlast in Bezug auf die Anlage kommen.

## **12. Meldepflichten**

### **12.1 Meldepflichten gemäß CRS**

Weitere Erhebungs- und Meldepflichten bestehen gemäß dem seit dem 01.01.2016 in Kraft getretenen Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (FKAustG). Hiermit erfolgt in Deutschland die nationale Umsetzung eines von der OECD entwickelten Standards (CRS - Common Reporting Standard) zwischen aktuell ca. 120 Staaten zum automatischen Austausch von Informationen über Finanzkonten von Personen, die in anderen Mitgliedstaaten steuerpflichtig sind.

Um die Anforderungen gemäß CRS zu gewährleisten, verpflichtet die Gesellschaft ihre Anleger, bestimmte Informationen, die ihren steuerlichen Status bestätigen, zu liefern und zu aktualisieren.

### **12.2 Meldepflichten gemäß FATCA**

Die USA haben am 18.03.2010 Vorschriften erlassen, die als „Foreign Account Tax Compliance Act“ (kurz: FATCA-Gesetz) bekannt sind und Finanzinstituten außerhalb der USA Prüfungs- und Meldepflichten in Bezug auf bestimmte Konten mit US-amerikanischem Steuerbezug auferlegen. Zur Umsetzung haben die USA und Deutschland am 31.05.2013 ein bilaterales Abkommen zum Informationsaustausch über Finanzkonten von Personen mit Auslandsbezug abgeschlossen. Demnach sind deutsche Finanzinstitute, zu denen im Sinne des Abkommens auch Jamestown Europa gehört, verpflichtet, zu prüfen, ob meldepflichtige Konten bestehen und Informationen über Kunden, die in den USA

steuerpflichtig sind oder einen voraussichtlichen US-amerikanischen Steuerbezug aufweisen, an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden.

Für Anleger des Jamestown Europa bedeutet dies, dass bei Fondsbeitritt eine Selbstauskunft von jedem Anleger eingeholt wird, die grundsätzlich stets die Steueridentifikationsnummer des angegebenen steuerlichen Ansässigkeitsstaat enthalten muss, um Jamestown Europa die Erfüllung der Meldepflicht zu ermöglichen. Sollte die Selbstauskunft keine Steueridentifikationsnummer enthalten, darf das Finanzkonto bei dem Jamestown Europa für den Anleger grundsätzlich nicht eröffnet werden. Im Sinne von FATCA handelt es sich bei der Eigenkapitalbeteiligung an Jamestown Europa um ein Finanzkonto.

Des Weiteren muss im Fall, dass eine gültige Selbstauskunft innerhalb von 90 Tagen nach der Eröffnung des Kontos nicht beschafft oder ihre Plausibilität nicht bestätigt werden kann, das meldende Finanzinstitut dies dem Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) unverzüglich mitteilen, unter Angabe aller zur Identifizierung des Kontoinhabers zur Verfügung stehenden Angaben, sowie der konkreten Begründung, weshalb im Einzelfall eine gültige Selbstauskunft nicht bei Kontoeröffnung und vor der Aktivierung des Kontos beschafft bzw. ihre Plausibilität bestätigt werden konnte.

Die unterbliebene, unrichtige, unvollständige oder verspätete Übermittlung der Daten durch den Jamestown Europa kann zu einer Ordnungswidrigkeit für den Jamestown Europa führen, die mit einer Geldbuße bis zu € 5.000,00 sanktioniert wird. Jamestown Europa behält sich vor, eine entsprechende Geldbuße auf relevante Anleger umzulegen, wenn und soweit eine unterbliebene, unrichtige, unvollständige oder verspätet eingereichte Selbstauskunft ursächlich für die Geldbuße war.

### 12.3 Weitere Meldepflichten

Gemäß § 138 Abs. 2 und 3 Abgabenordnung ist ein inländischer Steuerpflichtiger verpflichtet, seinem zuständigen Finanzamt den Beginn, die Änderung oder die Aufgabe der Beteiligung an einer ausländischen Personen- oder Kapitalgesellschaft mitzuteilen. Nach dem Wortlaut der Vorschrift besteht im vorliegenden Fall keine Verpflichtung für die Anleger, da es sich bei Jamestown Europa um eine inländische Gesellschaft handelt, denn Steuerpflichtige im Sinne der Vorschrift sind nach einem BMF-Schreiben vom 05.02.2018 auch Personengesellschaften.

Im Jahr 2020 trat das deutsche DAC 6-Umsetzungsgesetz in Kraft, mit dem die Richtlinie (EU) 2018/822 des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/16/EU im Hinblick auf den obligatorischen automatischen Informationsaustausch im Bereich der Besteuerung im Hinblick auf meldepflichtige grenzüberschreitende Steuergestaltungen (sog. DAC 6) umgesetzt wurde. Diese Richtlinie

schreibt eine Offenlegungspflicht für bestimmte Gestaltungen mit grenzüberschreitendem EU-Bezug vor, wenn die grenzüberschreitenden Steuergestaltungen unter bestimmte in der Richtlinie genannte "Kennzeichen" fallen und bei einigen dieser Kennzeichen zusätzlich der Hauptvorteil oder einer der erwarteten Vorteile der Gestaltung ein Steuervorteil ist.

Es wird aktuell davon ausgegangen, dass es sich unter Berücksichtigung der geplanten Struktur von Jamestown Europa und der beabsichtigten Haltestruktur bei (i) der Beteiligung an Jamestown Europa und (ii) einer grenzüberschreitenden Investition in EU-Immobilien um keine meldepflichtige grenzüberschreitende Gestaltung handelt. Bei grenzüberschreitenden Investitionen von Jamestown Europa in EU-Immobilien wird die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin das Vorliegen einer relevanten grenzüberschreitenden Gestaltung für DAC6 (ggf. durch einen Rechtsberater) prüfen und eine gesetzliche Meldepflicht erfüllen.

# Kundeninformationen nach Art. 246b § 1 Absatz 1 und Art. 246c EGBGB

## Informationen nach Art. 246b § 1 Absatz 1 EGBGB

### 1. Allgemeine Information (Identität des Unternehmens und ladungsfähige Anschriften)

#### 1.1 Unternehmer und Treuhandkommanditistin (Jamestown Treuhand GmbH)

Jamestown Treuhand GmbH, Gereonstr. 43-65, 50670 Köln, Tel.: 0221 3098-0, Fax: 0221 3098-100.

Eingetragen beim Amtsgericht Köln unter HRB 52404. Vertreten durch die Geschäftsführer: Fabian Spindler, Christian Bongartz.

#### 1.2 Prospektherausgeber und Kapitalverwaltungsgesellschaft (Jamestown US-Immobilien GmbH)

Jamestown US-Immobilien GmbH, Gereonstr. 43-65, 50670 Köln, Tel.: 0221 3098-0, Fax: 0221 3098-100.

Eingetragen beim Amtsgericht Köln unter HRB 21384. Vertreten durch die Geschäftsführer: Fabian Spindler, Christian Bongartz. Vorsitzender des Aufsichtsrats: Sebastian Lohmer.

#### 1.3 Gesellschaft, an der sich die Anleger beteiligen (Jamestown Europa)

Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG, Gereonstr. 43-65, 50670 Köln; eingetragen beim Amtsgericht Köln unter HRA 38414. Die Anleger beteiligen sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG, einer deutschen Kommanditgesellschaft.

Jamestown Europa wird vertreten durch die o.g. Jamestown US-Immobilien GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 154 KAGB sowie durch ihre Komplementärin, die Jamestown Europa Investment Services GmbH, Gereonstr. 43-65, 50670 Köln, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht, eingetragen beim Amtsgericht Köln unter HRB 125223, und die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin, die Jamestown Europa Kommanditistin GmbH, Gereonstr. 43-65, 50670 Köln, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht, eingetragen beim Amtsgericht Köln unter HRB 124523.

Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin hat der KVG eine Generalvollmacht erteilt, wonach die KVG berechtigt ist, Jamestown Europa im Außenverhältnis zu vertreten und im Innenverhältnis die Geschäfte von Jamestown Europa an Stelle der Komplementärin zu führen. Solange diese Generalvollmacht besteht,

wird die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin von ihrer Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis keinen Gebrauch machen, soweit sie nicht durch die KVG dazu angewiesen wird und/oder dies rechtlich zwingend geboten ist (siehe dazu Ziffer 8.1.8 des Gesellschaftsvertrags).

#### 1.4 Vertriebspartner

Die ladungsfähige Anschrift und weitere Informationen zum jeweiligen Vertriebspartner ergeben sich aus den Beitrittsdokumenten.

#### 1.5 Verwahrstelle

Als Verwahrstelle für Jamestown Europa wurde die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Kaiserstr. 24, 60311 Frankfurt am Main bestellt.

### 2. Wesentliche Merkmale der Kapitalanlage

#### 2.1 Beteiligungsangebot

Die wesentlichen Merkmale der Beteiligung sind im Kapitel „Angebot im Überblick“ beschrieben (siehe Seite 2 ff. des Verkaufsprospekts).

#### 2.2 Zustandekommen des Vertrags, Zahlung und Erfüllung

Anleger können sich an Jamestown Europa zunächst nur mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligen (siehe dazu Ziffer 4.3 des Gesellschaftsvertrags). Erst nach erfolgtem Beitritt über die Treuhandkommanditistin können Anleger ihre mittelbare Beteiligung in eine Direktkommanditistenstellung umwandeln (siehe dazu Ziffer 4.4 des Gesellschaftsvertrags).

Die zunächst mittelbare Beteiligung an Jamestown Europa erfolgt durch Abschluss eines Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin, die im eigenen Namen für Rechnung des Anlegers Kommanditanteile an Jamestown Europa erwirbt. Der Treuhandvertrag kommt mit Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin zustande (siehe dazu Verkaufsprospekt Seite 33 unter „Beitritt des Anlegers“ und Ziffer 4.3 des Gesellschaftsvertrags).

Die Einzahlung der gemäß Beitrittserklärung fälligen, grundsätzlich in Euro zu erbringenden Gesamtzahlung ist auf das im Verkaufsprospekt angegebene Einzahlungskonto zu leisten. Mit dieser Zahlung erbringt der Anleger mittelbar seine Eigenkapitaleinlage gegenüber Jamestown Europa. Für weitere Einzelheiten zu Zahlung und Erfüllung wird auf Seite 33 des Verkaufsprospekts unter „Beitritt des Anlegers“ verwiesen.

#### 2.3 Gesamtpreis (einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile und aller über den Unternehmer abgeführten Steuern sowie zusätzlich anfallende Kosten)

Der vom Anleger zu bezahlende Gesamtpreis entspricht der von ihm gezeichneten Eigenkapitaleinlage plus 5% Ausgabeaufschlag. Der Gesamtpreis wird in

der Beitrittserklärung in der Zeile „Gesamtzahlung (Ausgabepreis) €“ ausgewiesen.

Neben dem Ausgabeaufschlag fallen für Jamestown Europa Initialkosten in einer Gesamthöhe von 6,4% bezogen auf die gezeichneten Eigenkapitaleinlagen an, die sich aus Eigenkapitalbeschaffungskosten und weiteren Kosten zusammensetzen. Die Eigenkapitalbeschaffungskosten betragen 6% bezogen auf die gezeichneten Eigenkapitaleinlagen und stehen der KVG zu Lasten der Gesellschaft zu. Daneben fallen in der Emissionsphase einmalig weitere Kosten (nachfolgend „weitere Kosten“) für Rechtsberatung, Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung im Zusammenhang mit der Fondsstrukturierung und Konzeption, für die Gesellschaftsgründung, für Herstellung, Druck und Versand des Verkaufsprospekts und des Basisinformationsblatts sowie für die Prüfung der Verkaufsunterlagen an, die von der KVG gezahlt werden. Diese weiteren Kosten werden Jamestown Europa von der KVG pauschal mit 0,4% (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) in Rechnung gestellt. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze wird der genannte Umsatzsteuersatz entsprechend angepasst. Die Initialkosten sind anteilig in Bezug auf die geleisteten Eigenkapitaleinlagen im jeweiligen Monat zum Monatsende fällig.

**Die Anfänglichen Kosten, bestehend aus den Initialkosten und dem Ausgabeaufschlag, betragen somit in der Summe 11,4% der gezeichneten Eigenkapitaleinlage bzw. 10,9% des Ausgabepreises (dieser entspricht 105% der Eigenkapitaleinlage).**

Die KVG wird den jeweiligen Vertriebspartnern von Jamestown Europa für deren Vermittlung von Eigenkapital Vertriebsprovisionen in Höhe von bis zu 8,57% des Ausgabepreises zahlen, die in den Anfänglichen Kosten enthalten sind. Weitere Provisionen an Vertriebspartner werden nicht gezahlt.

Die KVG erhält für das Fondsmanagement von Jamestown Europa eine Vergütung in Höhe von 0,52% p.a. bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des jeweiligen Geschäftsjahres von Jamestown Europa (siehe zu Einzelheiten Ziffer 6.2.1 der Anlagebedingungen).

Die Komplementärin erhält als Haftungsvergütung aus dem Vermögen der Gesellschaft 0,1% p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des jeweiligen Geschäftsjahres von Jamestown Europa.

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG und an die Komplementärin beträgt jährlich insgesamt 0,62% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die KVG kann für ihre Dienstleistungen gegenüber Jamestown Europa zusätzlich eine erfolgsabhängige

Vergütung erhalten. Nachdem die Anleger kumulativ 1.) die Anfängliche Ausschüttung und ab dem 01.01.2027 eine Ausschüttung in Höhe von 5,0% p.a. bezogen auf die gezeichnete, ggf. um Eigenkapitalrückzahlungen geminderte, Eigenkapitaleinlage sowie 2.) 110% bezogen auf die gezeichnete Eigenkapitaleinlage vollständig erhalten haben (jeweils vor Berücksichtigung von Steuern), erhält die KVG nach Abgeltung aller Kosten als erfolgsabhängige Vergütung ein Drittel der darüber hinausgehenden ausschüttungsfähigen Beträge der Gesellschaft. Sofern Ansprüche auf eine erfolgsabhängige Vergütung aus einer Beteiligungsgesellschaft oder einem Immobilien-Spezialfonds bestehen und hieraus Beträge an die KVG oder den von der KVG beauftragten Asset Manager gezahlt werden, reduziert sich der vorangehend beschriebene Anspruch der KVG auf die erfolgsabhängige Vergütung Euro für Euro.

Auf jederzeit widerrufliche Weisung der KVG können Leistungen und Vergütungen direkt im Verhältnis Asset Manager zur jeweiligen Beteiligungsgesellschaft erbracht werden. Die KVG hat die Jamestown Europe GmbH, mit Sitz in Köln, Deutschland als Asset Manager (nachfolgend „Asset Manager“) für die Europäische Union (EU) mit der Übernahme wesentlicher Teilaufgaben der Portfolioverwaltung beauftragt. Damit stehen dem Asset Manager die nachfolgend in diesem Abschnitt beschriebenen Vergütungen für a) das Asset Management, b) die einmalige Ankaufvergütung, c) die einmalige Verkaufvergütung sowie d) im nachfolgend beschriebenen Umfang die erfolgsabhängige Vergütung aus Beteiligungsgesellschaften bzw. Beteiligungen an Immobilien-Spezialfonds zu. Vergütungen und Kosten werden in diesem Fall nicht unmittelbar Jamestown Europa in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Beteiligungsgesellschaften bzw. der Immobilien-Spezialfonds auf den Nettoinventarwert von Jamestown Europa aus. Solange Jamestown Europe GmbH als Asset Manager beauftragt ist, erlischt der Anspruch der KVG auf die gemäß a), c) und d) an den Asset Manager gezahlten Vergütungen vollständig und gemäß b) zu 75%.

Dem Asset Manager steht ab dem Ankauf des ersten Investitionsobjekts bis zum Verkauf des letzten Investitionsobjekts eine Asset Managementvergütung zu. Diese beträgt 1,10% p.a. bezogen auf den gemäß der Beteiligungshöhe anteilig auf die Jamestown Europa entfallenden durchschnittlichen Nettoinventarwert des jeweiligen Jahres der Beteiligungsgesellschaft, die das jeweilige Investitionsobjekt im Eigentum hält. Der Asset Manager kann für seine Dienstleistungen gegenüber der Beteiligungsgesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu einem Drittel (Höchstbetrag) des Betrags erhalten, um den der Nettoinventarwert der (ggf. anteiligen) Beteiligung von Jamestown Europa an der Beteiligungsgesellschaft am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen 117,75% des von

Jamestown Europa in die Beteiligungsgesellschaft investierten Eigenkapitals zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 6,2% (bezogen auf 100% des investierten Eigenkapitals) übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung; jeweils vor Berücksichtigung von Steuern), jedoch insgesamt höchstens bis zu 100% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Anteils an der Beteiligungsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Eingehung der Beteiligung von Jamestown Europa an der Beteiligungsgesellschaft und ist mit der Liquidation der Vermögensgegenstände der Beteiligungsgesellschaft beendet. Die vorgenannten Regelungen gelten auch, wenn die entsprechende Beteiligung indirekt über einen Spezialfonds gehalten wird. Der Anspruch auf die erfolgsabhängige Vergütung besteht nur und wird fällig, nachdem die vorgenannten Voraussetzungen für die erfolgsabhängige Vergütung der KVG erfüllt sind; der aus allen Beteiligungsgesellschaften insgesamt resultierende Anspruch ist der Höhe nach auf die vorangehend beschriebene potenzielle erfolgsabhängige Vergütung an die KVG begrenzt.

Die einmalige Ankaufvergütung beträgt insgesamt 1,0% bezogen auf den Anteil des Kaufpreises, der gemäß der Beteiligungshöhe anteilig auf die Gesellschaft entfällt. Im Falle des Erwerbs von Anteilen an einer Beteiligungsgesellschaft bzw. an einem Spezialfonds wird als Bezugsgröße für die Ankaufvergütung der auf die Gesellschaft entfallende Anteil des Bruttokaufpreises der von der Beteiligungsgesellschaft bzw. dem Spezialfonds gehaltenen Immobilien (ohne Berücksichtigung von Fremdkapital) angesetzt. Davon erhält der Asset Manager einen Anteil von 75%.

Der Asset Manager erhält eine einmalige Verkaufvergütung in Höhe von 3,0% bezogen auf den Anteil des Verkaufspreises, der gemäß der Beteiligungshöhe anteilig auf die Gesellschaft entfällt. Im Falle der Veräußerung von Anteilen an einer Beteiligungsgesellschaft bzw. einem Spezialfonds wird als Bezugsgröße für die Verkaufvergütung der auf die Gesellschaft entfallende Anteil des Bruttoverkaufspreises der von der Beteiligungsgesellschaft bzw. dem Spezialfonds gehaltenen Immobilien (ohne Berücksichtigung von Fremdkapital) angesetzt. Sofern der Asset Manager sich der Hilfe eines Maklers bedient, gehen die hierfür entstehenden Kosten nicht zu Lasten der Gesellschaft, sondern des Auftraggebers (KVG bzw. Asset Manager).

Die Verwahrstelle erhält eine Vergütung von bis zu 0,06% p.a. bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des jeweiligen Jahres von Jamestown Europa. Die genannte Vergütung wird vierteljährlich anteilig vorschüssig gezahlt.

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Gesellschaft bzw. den Beteiligungsgesellschaften die im Zusammenhang mit dem Erwerb,

der Veräußerung, der Bebauung bzw. dem Umbau, der Instandsetzung und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet, einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern, unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts.

Weiter können für den Anleger Notargebühren für die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie Handelsregister- und Notargebühren für die Anmeldung und Eintragung als Kommanditist im Handelsregister anfallen.

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist sämtliche die ihm daraus entstehenden Gebühren und Kosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

Verkauft der Anleger seine Anteile an einen Dritten, entstehen ihm keine Kosten durch die KVG. Beauftragt der Anleger einen Vermittler (Zweitmarktplattformen), so hat der Anleger die mit dem jeweiligen Vermittler verbinteten Kosten zu tragen.

Bei einer Übertragung in Form einer Schenkung hat der Anleger alle Kosten, Auslagen und Gebühren (einschließlich Notar- und Gerichtsgebühren) zu tragen. Zusätzlich fällt eine Bearbeitungsgebühr an, die sich aus dem Preis- und Leistungsverzeichnis ergibt, das im Internet unter [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) bereitgestellt und auf Anfrage zur Verfügung gestellt wird.

Kosten, Auslagen und Gebühren (einschließlich Notar- und Gerichtsgebühren sowie einer von der Komplementärin erhobenen Bearbeitungsgebühr), die durch den Übergang der Kommanditanteile eines verstorbenen Kommanditisten auf dessen Rechtsnachfolger entstehen, sind von dessen Rechtsnachfolger(n) zu tragen. Die jeweils geltende Bearbeitungsgebühr bemisst sich nach der Komplexität des Einzelfalls und ergibt sich aus dem Preis- und Leistungsverzeichnis, das im Internet unter [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) bereitgestellt und auf Anfrage zur Verfügung gestellt wird.

Es ist möglich, dass vom Anleger in Deutschland Steuerzahlungen zu leisten sind, ohne dass von dem Fonds eine entsprechende Ausschüttung erfolgt. Eigene Kosten (z.B. Bankgebühren für Einzahlungen und Ausschüttungen, Kommunikations-, Steuerberatungs- oder Reisekosten) hat der Anleger selbst zu tragen.

Hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung wird auf die Angaben im Verkaufsprospekt, hier insbesondere auf Seite 42 ff., verwiesen.

Die Haftung des Anlegers gegenüber Dritten ist auf die

Haft einlage beschränkt, eine Nachschusspflicht besteht nicht. Gegenüber Gläubigern der Gesellschaft kann die persönliche unmittelbare Haftung des Anlegers bis zur Höhe der Haft einlage (€ 0,01 je Eigenkapitaleinlage von € 1,00) wieder aufleben, wenn seine Eigenkapitaleinlage durch Ausschüttungen unter den Betrag der Haft einlage gemindert wird.

Die vorstehenden genannten Vergütungen, Kosten und Gebühren unterliegen gegebenenfalls der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Zu den Einzelheiten der Fondskosten siehe Seite 37 ff. des Verkaufsprospekts sowie Ziffer 6. der Anlagebedingungen.

## 2.4 Laufzeit der Beteiligung

Die Beteiligung endet mit Auflösung und Liquidation der Gesellschaft. Die Gesellschaft ist entsprechend ihres Gesellschaftsvertrags bis zum 31.12.2037 befristet und wird spätestens nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert). Die Gesellschafter können mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Laufzeitverlängerung bis längstens 31.12.2042 beschließen, sofern die Gesellschaft die Vermögensgegenstände noch nicht veräußern konnte. Eine Auflösung ist insbesondere durch Beschluss der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin, auf Empfehlung der KVG, möglich, wenn im Wesentlichen das gesamte illiquide Vermögen von Jamestown Europa veräußert und die entsprechende Gegenleistung durch Jamestown Europa vereinnahmt wurde. Weitere Einzelheiten zu gesellschaftsvertraglichen Auflösungsgründen sind in Ziffer 18.1 des Gesellschaftsvertrags aufgeführt.

Verfügungen über Kommanditanteile bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Bei der Übertragung von Anteilen fallen die unter Ziffer 2.3 dieser Kundeninformationen dargestellten Kosten bzw. Bearbeitungsgebühren an. Weitere Einzelheiten zu Übertragungsbeschränkungen sind auf Seite 35 des Verkaufsprospekts und in Ziffer 13. des Gesellschaftsvertrags aufgeführt.

## 2.5 Vertragliche Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen

Im Falle des Verzugs mit einem Teilbetrag der für die mittelbar gezeichneten Anteile geschuldeten Beträge wird die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin säumige Anleger mahnen, ihnen eine Frist für die Zahlung setzen und sie ausdrücklich auf die Rechtsfolgen hinweisen, die im Falle des Fristversäumnisses eintreten. Sofern der Anleger nicht vollständig innerhalb der Frist zahlt, können durch die Gesellschaft Schadensersatzansprüche entsprechend der gesetzlichen Regelungen geltend gemacht werden.

Zu den Einzelheiten vergleiche Seite 33 f. des Verkaufsprospekts und Ziffer 4.6 des Gesellschaftsvertrags.

Ein ordentliches Kündigungsrecht steht den Anlegern nicht zu. Der Anleger kann den Treuhandvertrag und damit die Gesellschaft jedoch vor dem Ablauf der für ihre Dauer bestimmten Zeit außerordentlich kündigen und aus ihr ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Die Kündigung ist an die Jamestown Treuhand GmbH, Gereonstr. 43-65, 50670 Köln (Fax: 0221 3098-100) oder info@jamestown.de schriftlich oder in Textform zu adressieren. Dasselbe gilt im Falle der unmittelbaren Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft in Form einer Direktkommanditistenstellung. In diesem Fall ist die Kündigung an die Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG c/o Jamestown US-Immobilien GmbH, Gereonstr. 43-65, 50670 Köln (Fax: 0221 3098-100) oder info@jamestown.de schriftlich oder in Textform zu adressieren.

## 2.6 Widerrufsrecht

In den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen steht dem Anleger ein Widerrufsrecht zu. Liegt ein solcher Fall vor, so wird der Anleger mittels einer gesonderten Widerrufsbelehrung hierüber informiert. Die Widerrufsbelehrung enthält auch die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung und die Rechtsfolgen des Widerrufs.

## 2.7 Spezielle Risiken

Wie bei jeder unternehmerischen Beteiligung können erhebliche negative Abweichungen gegenüber heutigen Erwartungen eintreten. Bei der Beteiligung des Anlegers an Jamestown Europa handelt es sich um ein Finanzinstrument, das wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist und dessen Preis Schwankungen auf dem Finanzmarkt - soweit ein solcher Markt hierfür existiert - unterliegt, auf die weder die Treuhandkommanditistin noch die Gesellschaft (Jamestown Europa) Einfluss haben. Ferner wird darauf hingewiesen, dass in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge sind. Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen bestehen nicht.

Die speziellen Risiken der Beteiligung sind im Kapitel „Risiken“ (Seite 8 ff. des Verkaufsprospekts) ausführlich dargestellt.

## 2.8 Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, insbesondere des Angebots

Eine Befristung der Gültigkeitsdauer der hier zur Verfügung gestellten Informationen besteht grundsätzlich nicht, diese gelten bis zur Mitteilung von Änderungen fort. Die hierin zur Verfügung gestellten Informationen sind in Verbindung mit dem Verkaufsprospekt zu verstehen. Für den Inhalt des Verkaufsprospekts sind nur die bis zum Datum seiner Aufstellung (01.09.2025) bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgeblich.

Die im Verkaufsprospekt zur Verfügung gestellten Informationen gelten nur im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile von Jamestown Europa selbst, auf einen Erwerb der Anteile im Zweitmarkt finden sie keine Anwendung.

Die Treuhandkommanditistin kann für Anleger Kommanditanteile mit einer Beteiligung von mindestens € 25 Mio. und maximal € 250 Mio. zzgl. des jeweils geschuldeten Ausgabeaufschlages übernehmen. Die genaue Höhe der von der Treuhandkommanditistin innerhalb dieser Bandbreite zu übernehmenden Eigenkapitaleinlagen wird von der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin auf Weisung der KVG nach deren freiem Ermessen bis zum 31.03.2027 (bei Verlängerung des Vertriebs um sechs Monate bis zum 30.09.2027 festgelegt. Das Angebot endet, wenn Anleger in entsprechender Höhe Eigenkapitaleinlagen übernommen haben. Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin kann auf Weisung der KVG in deren alleinigem Ermessen zudem das Angebot jederzeit beenden, indem sie der Treuhandkommanditistin untersagt, mit Anlegern Beitrittserklärungen abzuschließen.

## **2.9 Die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde**

### **2.9.1 Unternehmer (Jamestown Treuhand GmbH)**

Anleger beteiligen sich durch Abschluss eines Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin (Jamestown Treuhand GmbH) mittelbar als Treugeber über die Jamestown Treuhand GmbH an der Gesellschaft (Jamestown Europa). Die Hauptgeschäftstätigkeit der Jamestown Treuhand GmbH besteht darin, als Treuhänderin der Anleger gemäß § 152 Abs. 1 Satz 2 KAGB zu agieren und treuhänderisch und uneigennützig die Kommanditanteile für die Anleger zu halten.

(Anschrift und Registerangaben siehe Kapitel „Rechtliche Hinweise“)

### **2.9.2 Prospektherausgeber und Kapitalverwaltungsgesellschaft (Jamestown US-Immobilien GmbH)**

Gegenstand des Unternehmens der Jamestown US-Immobilien GmbH ist die Verwaltung (kollektive Vermögensverwaltung) von inländischen Investmentvermögen, EU-Investmentvermögen oder ausländischen Investmentvermögen.

(Anschrift und Registerangaben siehe Kapitel „Rechtliche Hinweise“)

### **2.9.3 Gesellschaft, an der sich die Anleger beteiligen (Jamestown Europa)**

Der wesentliche Gegenstand der Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG ist Ziffer 2.4 des Gesellschaftsvertrags zu entnehmen.

(Anschrift und Registerangaben siehe Kapitel „Rechtliche Hinweise“)

### **2.9.4 Aufsichtsbehörde**

Die zuständige Aufsichtsbehörde für die Jamestown US-Immobilien GmbH ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt am Main, www.bafin.de.

### **2.10 Anwendbares Recht und zuständiges Gericht**

Der Gesellschaftsvertrag und alle Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag zwischen Jamestown Europa und den Gesellschaftern sowie zwischen den Gesellschaftern untereinander, einschließlich deliktischer Ansprüche, unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Dies gilt auch für die Aufnahme der Beziehungen zum Anleger vor Vertragsabschluss. Gerichtsstand für alle Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag zwischen Jamestown Europa und den Gesellschaftern sowie zwischen den Gesellschaftern untereinander, einschließlich deliktischer Ansprüche, ist, soweit gesetzlich zulässig, Köln. Entsprechendes gilt für den Treuhandvertrag.

Für Nichtkaufleute und Verbraucher i.S.d. § 13 BGB gelten hinsichtlich des Gerichtstands die gesetzlichen Vorgaben.

### **2.11 Vertrags- und Kommunikationssprache**

Vertragssprache ist Deutsch. Die Kommunikation mit dem Anleger erfolgt in deutscher Sprache. Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag, Anlagebedingungen sowie der Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt liegen in deutscher Sprache vor.

### **2.12 Elektronische Übermittlung von Mitteilungen (Online-Postfach)**

Wenn der Anleger dies ausdrücklich wünscht, kann die Übermittlung von Mitteilungen an den Anleger elektronisch über ein für den Anleger eingerichtetes Online-Postfach erfolgen. Näheres hierzu ist in Ziffer 21 des Gesellschaftsvertrags geregelt.

### **2.13 Außergerichtliche Beschwerde und Rechtsbehelfsverfahren**

Für die Beilegung von Streitigkeiten können Verbraucher, unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzufragen, die „Ombudsstelle für Investmentfonds“ des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. anrufen. Jamestown Europa hat sich dieser Schlichtungsstelle angeschlossen. Die Jamestown US-Immobilien GmbH (KVG), die Jamestown Treuhand GmbH und Jamestown Europa nehmen an Streitbeilegungsverfahren vor dieser Schlichtungsstelle teil.

Die Kontaktdaten der „Ombudsstelle für Investmentfonds“ des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. lauten:

Büro der Ombudsstelle  
 BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.  
 Unter den Linden 42 10117 Berlin  
 Telefon: 030 6449046-0  
 Telefax: 030 6449046-29  
 E-Mail: info@ombudsstelle-investmentfonds.de  
 www.ombudsstelle-investmentfonds.de

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich Verbraucher auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank, Postfach 10 06 02 in 60006 Frankfurt, Tel.: 069/9566-33232, schlichtung@bundesbank.de, wenden. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt von einem Schiedsverfahren unberührt.

### Informationen nach Art. 246c EGBGB für den Online Beitritt

#### 1. Schritte, die zum Vertragsschluss führen

Um seine Beitrittserklärung online abzugeben, muss sich der Anleger zunächst unter Angabe seiner E-Mail-Adresse und eines Passworts für das Kundenportal registrieren. Im Kundenportal hat der Anleger die Möglichkeit, den Online Beitritt zu starten. Der Anleger erhält daraufhin eine E-Mail mit allen Dokumenten zum Fonds mit einem Link zur Zeichnungsstrecke und einer TAN zur Verifizierung. In der Folge wird der Anleger durch mehrere Schritte geführt, in denen er seine Angaben zum Beitritt macht. Der Anleger kann den Prozess zu jeder Zeit unterbrechen und später durch erneuten Login im Kundenportal fortsetzen.

Der Anleger kann grundsätzlich wählen, ob ihm die gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen – bestehend aus Basisinformationsblatt, dem Verkaufsprospekt einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrags und des Treuhandvertrags, dem letzten veröffentlichten Jahresbericht (soweit bereits verfügbar), der Kosteninformation und der Zielmarktinformation – in der geltenden Fassung kostenlos in Papierform oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger als Papier zur Verfügung gestellt werden. Möchte der Anleger, dass ihm die Verkaufsunterlagen kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt werden, kann er sich diesbezüglich an die Jamestown US-Immobilien GmbH wenden, deren Kontaktdaten in Kapitel 1.2 der Kundeninformation genannt sind.

Nutzt der Anleger den Jamestown Europa Online Beitritt, entscheidet er sich ausdrücklich dafür und erklärt sich damit einverstanden, dass ihm im Rahmen des Jamestown Europa Online Beitritts sämtliche Unterlagen und Informationen einschließlich der Verkaufsunterlagen auf elektronischem Wege und nicht in Papierform bereitgestellt bzw. übermittelt werden.

Die Zusendung der Unterlagen ermöglicht es dem Anleger, sich selbstständig über Jamestown Europa zu informieren und eine eigenverantwortliche Anlageentscheidung zu treffen. Es liegt in der Verantwortung des Anlegers, die Unterlagen und Informationen im eigenen Interesse vor dem Beitritt zur Kenntnis zu nehmen und sich damit kritisch auseinanderzusetzen, um sich ein eigenes Bild von Jamestown Europa und den mit einer Beteiligung verbundenen Risiken zu machen. Hierfür sollte er sich ausreichend Zeit nehmen.

Im Rahmen des Jamestown Europa Online Beitritts werden dem Anleger Informationen über Kosten und Nebenkosten zur Verfügung gestellt. Die Kostendarstellung erfolgt in einer zusammengefassten Weise, damit der Anleger sowohl die Gesamtkosten als auch die kumulative Wirkung der Kosten auf die Rendite der Anlage verstehen kann. Wenn der Anleger dies wünscht, wird ihm eine Aufstellung zur Verfügung gestellt, die nach den einzelnen Posten aufgegliedert ist. Diesbezüglich kann er sich an die Jamestown US-Immobilien GmbH wenden, deren Kontaktdaten in Kapitel 1.2 dieser Kundeninformation genannt sind.

Falls für die Nutzung des Kundenportals noch keine Identifizierung durchgeführt wurde, wird der Anleger aufgefordert, die gesetzlich notwendige Identifizierung seiner Person durchzuführen, entweder über ein von einem externen Dienstleister zur Verfügung gestelltes Online- oder Offline-Identifizierungsverfahren. Die Identifizierung kann vom Anleger über den externen Dienstleister entweder vor oder auch nach Abschluss des Online-Beitrittsprozesses durchgeführt werden.

Im Rahmen des Beitrittsprozesses werden die Unterschriften des Anlegers und seine Erklärungen durch das Anklicken einer entsprechenden Bestätigung auf der Beitrittsplattform oder durch das Versenden von Bestätigung-E-Mails ersetzt.

Vor Abgabe seiner Online-Beitrittserklärung wird dem Anleger eine Zusammenfassung aller gemachten Angaben zur Überprüfung angezeigt. Am Ende der Zusammenfassung wird eine Schaltfläche angezeigt, deren Betätigung zum zahlungspflichtigen Abschluss des Beitritts führt. Anschließend erhält der Anleger eine E-Mail zur Bestätigung des Eingangs seiner Beitrittserklärung, die auch die Beitrittserklärung im PDF-Format enthält.

Der Beitritt des Anlegers wird wirksam mit Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin, die zum Abschluss des Treuhandvertrags führt (siehe dazu auch Verkaufsprospekt Seite 33 unter „Beitritt des Anlegers“ und Ziffer 4.3 des Gesellschaftsvertrags sowie Ziffer 2.2 der Informationen nach Art. 246b § 1 Absatz 1 EGBGB).

Schließt der Anleger den Online-Beitrittsprozess bereits vor erfolgreicher Durchführung der Identifizierung ab, so erfolgt eine Annahme der Beitrittserklärung durch

die Treuhandkommanditistin nach erfolgreicher Durchführung der Identifizierung. Führt der Anleger die Identifizierung nicht innerhalb von vier Wochen nach Abschluss des Online-Beitrittsprozesses erfolgreich durch, ist er an seine Beitrittserklärung nicht mehr gebunden, und es kann keine Annahme der Beitrittserklärung erfolgen. Der Anleger kann den Online-Beitrittsprozess jederzeit neu aufnehmen und durchlaufen.

Jamestown hat keine Möglichkeit, den Anleger innerhalb vom Jamestown Europa Online-Beitritt persönlich aufzuklären oder im Rahmen einer persönlichen Beratung unter Berücksichtigung seiner Anlageziele, finanziellen Verhältnisse und persönlichen Risikoneigung eine Anlageempfehlung auszusprechen. Es findet weder ein Vermittlungsgespräch noch eine Anlageberatung statt.

Investment und Asset Management e.V.), die unter [https://www.bvi.de/fileadmin/user\\_upload/Regulierung/2019\\_07\\_BVI\\_Wohlverhaltensregeln.pdf](https://www.bvi.de/fileadmin/user_upload/Regulierung/2019_07_BVI_Wohlverhaltensregeln.pdf) jederzeit abrufbar sind.

## **2. Speicherung des Vertragstexts**

Der Vertragstext besteht aus der Beitrittserklärung des Anlegers sowie dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftsvertrag sowie den Anlagebedingungen. Die Beitrittserklärung einschließlich aller vom Anleger im Rahmen des Online Beitritts gemachten Angaben wird dem Anleger nach Abschluss des Online Beitritts per E-Mail übermittelt. Die Beitrittserklärung wird vom Unternehmer gespeichert, ist dem Anleger jedoch nach ihrer Übermittlung per E-Mail nicht mehr über den Unternehmer zugänglich, sondern kann vom Anleger selbst dauerhaft gespeichert und auch ausgedruckt werden. Treuhand- und Gesellschaftsvertrag sowie die Anlagebedingungen sind im Verkaufsprospekt enthalten, der dem Anleger bereits unmittelbar nach Initiierung des Online Beitritts (d.h. im ersten Schritt des Online-Beitrittsprozesses) per E-Mail übermittelt wird. Der Verkaufsprospekt ist außerdem über die Website [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) abrufbar.

## **3. Erkennen und Korrigieren von Eingabefehlern**

Etwaige Eingabefehler im Prozess des Online Beitritts kann der Anleger jederzeit berichtigen, indem er über die Fortschrittsleiste oder durch das Anklicken eines Bearbeiten-Buttons in der Zusammenfassung an die Stelle des Online-Beitrittsprozesses zurückgeht, an der er die betreffende Eingabe getätigt hat, und die Eingabe im betreffenden Eingabefeld ändert. Anschließend kann der Anleger die Angaben erneut in der Zusammenfassung überprüfen sowie wie vorstehend beschrieben ggf. erneut korrigieren.

## **4. Sprachen für den Vertragsschluss**

Für den Vertragsschluss steht ausschließlich die deutsche Sprache zur Verfügung.

## **5. Einschlägige Verhaltenskodizes**

Jamestown hat sich einen Verhaltenskodex gegeben, der unter <https://www.jamestown.de/media/downloads/Jamestown-Verhaltenskodex.pdf> jederzeit abrufbar ist. Jamestown verpflichtet sich außerdem zur Einhaltung der Wohlverhaltensregeln des BVI (Bundesverband

# Informationen zum Datenschutz

## 1. Datenverarbeitung im Rahmen der Beteiligung an Jamestown Europa

Gemeinsam Verantwortliche für die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit einer Beteiligung an der Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG (die „Gesellschaft“ bzw. „Jamestown Europa“) sind die Kapitalverwaltungsgesellschaft (Jamestown US-Immobilien GmbH, Gereonstr. 43-65, 50670 Köln) sowie die Treuhandkommanditistin (Jamestown Treuhand GmbH, Gereonstr. 43-65, 50670 Köln), jeweils auch per E-Mail erreichbar unter [info@jamestown.de](mailto:info@jamestown.de) (für die Zwecke dieser Informationen zum Datenschutz gemeinsam auch kurz „Jamestown“). Zwischen den Verantwortlichen besteht eine Vereinbarung über die gemeinsame Verantwortlichkeit, die u.a. vorsieht, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft die datenschutzrechtlichen Informationspflichten gegenüber den Anlegern erfüllt und Anfragen Betroffener beantwortet.

Personenbezogene Daten der Anleger werden unter Beachtung der anwendbaren datenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der Vorschriften der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG), von Jamestown gespeichert, verarbeitet und genutzt. Personenbezogene Daten sind alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person (im Folgenden „betroffene Person“) beziehen.

Die Treuhandkommanditistin erhebt, verarbeitet und nutzt die personen- und beteiligungsbezogenen Daten des Anlegers (wie insbesondere Name und Adressdaten) durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Zwecke des Abschlusses, der Durchführung und der Erfüllung des mit dem Anleger geschlossenen Beteiligungsvertrages betreffend Jamestown Europa. Für den Vertrieb der Jamestown Europa Anteile ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft zuständig. Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten ist für diese Zwecke erforderlich. Rechtsgrundlage ist jeweils Art. 6 (1) b) DSGVO.

Die Daten werden allen vorgenannten Empfängern zu Zwecken der Durchführung des Gesellschaftsvertrags und der Verwaltung der Beteiligung des Anlegers sowie der Erfüllung gesetzlicher, gesellschaftsvertraglicher und/oder steuerlicher Verpflichtungen der Gesellschaft und der Komplementärin oder der Anleger, einschließlich etwaiger Auskünfte gegenüber deutschen und europäischen Finanzverwaltungen, in- und ausländischen Behörden und Gerichten, übermittelt.

Inländische Behörden können verpflichtet sein (insbesondere aufgrund zwischenstaatlicher Abkommen), personen und beteiligungsbezogene Daten der Anleger an ausländische Behörden, insbesondere in der EU, zu übermitteln, ohne dass eine vorherige Anhörung oder Information des jeweiligen Anlegers erfolgt. Die Verarbeitung der Daten einschließlich ihrer Übermittlung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Komplementärin erfolgt in dem für die vorgenannten Zwecke erforderlichen Umfang.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist auch vertraglich verpflichtet, die personenbezogenen Daten der Anleger ausschließlich im Rahmen dieser Zweckbindung und entsprechend den geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verarbeiten.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist gesetzlich (§ 80 Abs. 1 KAGB) verpflichtet, eine Verwahrstelle zu beauftragen. Zurzeit ist die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Kaiserstr. 24, 60311 Frankfurt am Main, als Verwahrstelle beauftragt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird der Verwahrstelle die personen- und beteiligungsbezogenen Daten des Anlegers im für die Erfüllung der gesetzlich vorgesehenen Aufgaben erforderlichen Umfang übermitteln. Rechtsgrundlage für eine solche Datenübermittlung ist damit Art. 6 (1) c) DSGVO.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft führt für die Treuhandkommanditistin ein Anlegerregister über alle als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligten Anleger (Treugeber) mit ihren persönlichen beteiligungsbezogenen Daten. Der Treugeber erhält auf Anfrage einen Auszug aus dem Anlegerregister mit der Eintragung seiner persönlichen beteiligungsbezogenen Daten. Der Anleger ist verpflichtet, der Treuhandkommanditistin (bzw. bei einer Direktbeteiligung der Gesellschaft) jede Änderung der Daten zu seiner Person unverzüglich schriftlich oder in Textform mitzuteilen (Kontaktdaten siehe Ziffer 1.). Dies dient zum einen der Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen von Jamestown gegenüber den Anlegern (Art. 6 (1) b) DSGVO) und zum anderen berechtigten organisatorischen und gesellschaftsrechtlichen Interessen von Jamestown (Art. 6 (1) f) DSGVO).

Im Rahmen des Beitritts zu Jamestown Europa ist die Überprüfung der Identität des Anlegers gesetzlich vorgeschrieben. Zu diesem Zweck wurde die Deutsche Post AG beauftragt. Die Rechtsgrundlage für die in diesem Zusammenhang erforderliche Verarbeitung ist Artikel 6 (1) b) und c) DSGVO. Die Deutsche Post AG stellt die Identität im Auftrag der Jamestown US-Immobilien GmbH mittels des POSTIDENT Verfahrens fest.

Im Rahmen des Online-Beitritts zu Jamestown Europa haben Anleger die Möglichkeit, über das POSTIDENT Portal der Deutsche Post AG die Identifikation online mittels Videochat vorzunehmen. Um die

Identitätsfeststellung über das POSTIDENT Portal zu ermöglichen, werden die Kontaktdaten des Anlegers (Name und Adresse) an die Deutsche Post AG übergeben. Bei einer Registrierung in dem POSTIDENT Portal (durch Angabe einer E-Mail-Adresse und Vergeben eines Passworts) sowie im Rahmen des jeweiligen Identifizierungsverfahrens übermittelt der Anleger der Deutsche Post AG selbst alle weiteren für die Identitätsfeststellung erforderlichen Daten.

Unabhängig davon, ob die Identifizierung offline in einer Filiale der Deutsche Post AG oder online vorgenommen wird, werden Jamestown die Identifizierungsdaten des Anlegers (Ausweisdaten und Informationen bezüglich der Überprüfung der Identität) wiederum von der Deutsche Post AG zur Verfügung gestellt, nachdem die Identifizierung abgeschlossen (und im Falle der über das POSTIDENT Portal vorgenommenen Identifizierung die von Jamestown zur Identifizierung angeforderten Daten über das POSTIDENT Portal freigegeben) wurde. Bei dem POSTIDENT Verfahren durch Videochat werden Jamestown zusätzlich die Bilddateien des Ausweisdokuments (Vorder- und Rückseite) sowie eine Bilddatei der Person aus dem Videochat zur Verfügung gestellt, wobei alle nicht für das Identifizierungsverfahren aufgenommenen Informationen vor der Übermittlung durch die Deutsche Post AG geschwärzt werden.

Weitere Informationen zur Verarbeitung der Daten durch die Deutsche Post AG im Rahmen des POSTIDENT Verfahrens sind den Datenschutzhinweisen zur Nutzung des POSTIDENT Portals für Privatkunden unter <https://www.deutschepost.de/de/p/postident/postident-datenschutzhinweise.html> zu entnehmen.

Im Rahmen des Beitritts ist neben einer Überprüfung der Identität des Anlegers durch die Deutsche Post AG auch eine Identitätsprüfung durch Vertriebspartner möglich. Die Rechtsgrundlage für die in diesem Zusammenhang erforderliche Verarbeitung ist Artikel 6 (1) b) und c) DSGVO. Für eine persönliche Überprüfung der Identität durch den Vertriebspartner werden die Angaben des Anlegers anhand des Originals eines gültigen Personalausweises oder Reisepasses überprüft.

Die Identifizierung durch den Vertriebspartner erfolgt dabei in seiner Eigenschaft als Kreditinstitut, Wertpapierinstitut, Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. als hierzu befugter Finanzanlagenvermittler. Die Durchführung der Identifizierung wird durch einen Beglaubigungsvermerk bestätigt und Jamestown gemeinsam mit den Identifizierungsdaten sowie der ausgefüllten Beitrittserklärung zur Verfügung gestellt. Die in der Beitrittserklärung enthaltenen Angaben sowie die Identifizierungsdaten des Anlegers werden von Jamestown zur Durchführung und Verwaltung der Beteiligung sowie zur Erfüllung gesetzlicher, gesellschaftsvertraglicher und/oder steuerlicher Verpflichtungen verarbeitet.

Weitere Informationen zur Verarbeitung der Daten durch unsere Vertriebspartner sind den Datenschutzhinweisen des jeweiligen Vertriebspartners zu entnehmen.

## 2. **Datenverarbeitung im Rahmen des Jamestown Kundenportals**

Sofern ein Anleger der Nutzung des Jamestown Kundenportals zur Verwaltung seiner Beteiligungen zugestimmt hat, verarbeitet und nutzt die Kapitalverwaltungsgesellschaft personenbezogene Daten (wie insbesondere Vor- und Nachname, Anschrift, Vertragsdaten, E-Mail-Adresse, steuerrechtliche Informationen, Bankverbindungsdaten sowie offene Einzahlungen und weitere Angaben zur Beteiligung des Anlegers) für die Erbringung von Verwaltungs- und Servicediensten im Zusammenhang mit Beteiligungen des Anlegers sowie die technische Administration vom Jamestown Kundenportal. Die E-Mail-Adresse wird zu Kommunikationszwecken verwendet (z.B. für die Zusendung von TAN oder die Erfüllung von Informationspflichten).

Damit der Anleger seine Beteiligungen im Jamestown Kundenportal verwalten kann, ist die vorherige Identitätsfeststellung des Kunden erforderlich. Die Verifizierung erfolgt entweder durch eine persönliche Prüfung der Identität durch den Vertriebspartner im Rahmen des Beitritts oder mithilfe des POSTIDENT Verfahrens der Deutsche Post AG. Die Rechtsgrundlage für die Verarbeitung ist Artikel 6 (1) b) DSGVO. Für weitere Informationen zum Datenverarbeitungsprozess verweisen wir auf die Angaben zur Identitätsfeststellung mithilfe des POSTIDENT Verfahrens in Ziffer 1 der Informationen zum Datenschutz.

Soweit die Registrierung für das Jamestown Kundenportal nicht bereits im Rahmen des Beitritts erfolgt, kann Jamestown die erneute Eingabe im Rahmen des Beitritts zu Jamestown Europa erhobenen Daten (insbesondere zu Identifizierungszwecken) verlangen. Ferner kann Jamestown weitere personenbezogene Daten erheben, wenn ein Anleger bestimmte Online-Inhalte nutzt oder eine Änderung der Daten eines Anlegers über das Jamestown Kundenportal erfolgt. Die Erhebung solcher zusätzlicher, vom Anleger aktiv einzugebenden Daten wird jeweils angezeigt.

Dies kann durch die Bereitstellung von Eingabefeldern, anklickbaren Auswahlfeldern und vergleichbaren Elementen geschehen. Soweit die zusätzlichen Daten für die Nutzung erforderlich sind (notwendige Angaben), sind diese ausdrücklich als solche gekennzeichnet.

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten eines Anlegers im Rahmen des Jamestown Kundenportals ist für die Bereitstellung und Durchführung des Jamestown Kundenportal-Services erforderlich. Rechtsgrundlage ist damit die Eingehung und Durchführung des entsprechenden Nutzungsvertrages (Art. 6 (1) b) DSGVO).

Das Kundenportal kann auch mit der Jamestown Kundenportal-App genutzt werden.

Weitergehende Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten beim Besuch der Jamestown Webseite und zur Nutzung des Jamestown Kundenportals sowie der Kundenportal-App finden sich online abrufbar unter: <https://www.jamestown.de/datenschutz/>.

### 3. **Abonnement des Newsletters**

Sofern die Einwilligung (Art. 6 (1) a) DSGVO, § 7 Abs. 2 UWG) hierzu erteilt wird, nutzt die Kapitalverwaltungsgesellschaft Vor- und Nachnamen und die E-Mail-Adresse, um dem Anleger per E-Mail regelmäßig Neuigkeiten und individuelle Angebote zu Jamestown Anlageprodukten und Services zukommen zu lassen („Newsletter“).

An eine erstmalig für den Newsletterversand eingetragene E-Mail-Adresse wird aus rechtlichen Gründen eine Bestätigungsmail im Double-Opt-In-Verfahren versendet. Dies dient der Überprüfung, ob der Inhaber der E-Mail-Adresse als betroffene Person den Empfang des Newsletters tatsächlich autorisiert hat.

Eine Einwilligung in den Newsletterversand kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden wie nachstehend unter Ziffer 5. näher beschrieben. Zudem kann der Newsletterabonnent seine Einwilligung jederzeit z.B. durch Nachricht an [newsletter@jamestown.de](mailto:newsletter@jamestown.de) oder über den entsprechenden Link in jeder E-Mail widerrufen. Personenbezogene Daten im Zusammenhang mit dem Newsletterabonnement werden nach Widerruf des Newsletterempfangs innerhalb eines Monats gelöscht, sofern der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen oder die Verarbeitung aus anderen Gründen gesetzlich zulässig ist.

Die E-Mail-Newsletter können sogenannte Zählpixel enthalten. Ein Zählpixel ist eine Miniaturgrafik, die in solche E-Mails eingebettet wird, welche im HTML-Format versendet werden, um eine Logdatei-Aufzeichnung und eine Logdatei-Analyse zu ermöglichen. Dadurch kann eine statistische Auswertung des Erfolges oder Misserfolges von Online-Marketing-Kampagnen durchgeführt werden. Anhand des eingebetteten Zählpixels kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft erkennen ob und wann eine E-Mail von einer betroffenen Person geöffnet wurde und welche in der E-Mail befindlichen Links aufgerufen wurden. Solche über die Zählpixel erhobenen aggregierten, personenbezogenen Daten werden von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gespeichert und ausgewertet, um den Newsletterversand zu optimieren und den Inhalt zukünftiger Newsletter noch besser den Interessen der Anleger anzupassen. Rechtsgrundlage ist die vom Newsletterabonnenten erteilte Einwilligung nach Art. 6 (1) a) DSGVO.

### 4. **Weitergabe an Dritte, Datenübermittlung in ein Land außerhalb der EU/des EWR**

Außer in den in Ziffer 1. erwähnten Fällen werden personenbezogene Daten eines Anlegers nur in folgenden Fällen an Dritte weitergegeben. In diesen Fällen beschränkt sich der Umfang der übermittelten Daten jeweils auf das für die Erreichung der mit der Datenverarbeitung verfolgten Zwecke erforderliche Minimum.

Hierzu zählen zunächst von Jamestown beauftragte Dienstleister, die diese bei ihrem Geschäftsbetrieb unterstützen (z.B. zur Vermeidung von Missbrauchsfällen, Newsletterversand, IT-Dienstleister zum Betrieb der Systeme und Webseiten, Finanzbuchhalter) (Art. 28 DSGVO) oder die spezifischen beruflichen Geheimhaltungspflichten unterliegen (z.B. Steuerberater, Wirtschaftsprüfer).

Sofern Jamestown oder eine der anderen in Ziffer 1. genannten Jamestown Gesellschaften aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung oder infolge eines Auskunftersuchens von Strafverfolgungs- oder Aufsichtsbehörden oder autorisierten Dritten in Zusammenhang mit einem Ermittlungsverfahren oder dem Verdacht auf eine Straftat, eine rechtswidrige Handlung oder andere Handlungen, aus denen sich für die Jamestown Gruppe oder den Anleger eine rechtliche Haftung ergeben kann, gesetzlich zur Offenlegung bestimmter personenbezogener Daten verpflichtet sind, wird die jeweilige Jamestown Gesellschaft die für die Untersuchung notwendigen Daten offenlegen (Art. 6 (1) c) DSGVO). Das Gleiche gilt für die Geltendmachung oder Verteidigung gegen Rechtsansprüche (Art. 6 (1) f) DSGVO).

### 5. **Rechte der betroffenen Personen**

Die Anleger, als betroffene Personen, haben nach Maßgabe der anwendbaren datenschutzrechtlichen Bestimmungen jederzeit die folgenden Rechte:

- Auskunft über die zu ihrer Person gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen;
- die Berichtigung oder Löschung unrichtiger personenbezogener Daten zu verlangen (in einigen gesetzlich vorgesehenen Fällen, z.B. bei gesetzlichen Aufbewahrungspflichten, können die Daten anstelle einer Löschung gesperrt werden);
- ggf. die Einschränkung der Verarbeitung personenbezogener Daten zu verlangen;
- der Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten, die auf Grundlage eines berechtigten Interesses verarbeitet werden (Art. 6 (1) f) DSGVO), zu widersprechen; und
- im Falle einer Einwilligung oder bei einer Datenverarbeitung auf Grundlage eines Vertrages zu verlangen, dass die sie betreffenden und von ihnen

bereitgestellten personenbezogenen Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Anleger oder an einen neuen Verantwortlichen herausgegeben werden, soweit dies technisch machbar ist („Recht auf Datenübertragbarkeit“).

Weitergehende Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten sind online abrufbar unter: <https://www.jamestown.de/datenschutz/>.

**Wenn ein Anleger uns gegenüber eine Einwilligung erteilt hat, hat dieser Anleger das Recht, die Einwilligung mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen. Dies berührt nicht die Rechtmäßigkeit einer aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung.**

Die vorgenannten Rechte können Anleger gegenüber Jamestown, d.h. der Kapitalverwaltungsgesellschaft und/oder der Treuhandkommanditistin als gemeinsam Verantwortliche, durch eine Mitteilung auf einem der unter Ziffer 1. dieser Informationen zum Datenschutz genannten Kontaktwege ausüben.

Die Verantwortliche(n) für die Datenverarbeitung werden etwaigen Empfängern, denen gegenüber sie personenbezogene Daten offengelegt hat/haben, jede Berichtigung oder Löschung der personenbezogenen Daten oder eine Einschränkung der Verarbeitung mitteilen, es sei denn, dies erweist sich als unmöglich oder ist mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden.

Darüber hinaus haben Anleger die Möglichkeit, sich im Falle von Beschwerden über den Umgang mit ihren personenbezogenen Daten an die zuständige Aufsichtsbehörde zu wenden.

Als verantwortungsbewusstes Unternehmen verzichten wir auf eine automatische Entscheidungsfindung oder ein Profiling.

## **6. Speicherdauer**

Unter Beachtung der anwendbaren datenschutzrechtlichen Bestimmungen wird Jamestown die zu einem Anleger gespeicherten personenbezogenen Daten auch ohne Zutun des Anlegers löschen, wenn ihre Kenntnis zur Erfüllung des mit der Speicherung verfolgten Zwecks nicht mehr erforderlich ist oder wenn ihre Speicherung aus sonstigen gesetzlichen Gründen unzulässig ist. In einigen gesetzlich vorgesehenen Fällen (z.B. bei gesetzlichen Aufbewahrungspflichten) können Daten anstelle einer Löschung gesperrt werden.

## **7. Datenschutzbeauftragter**

Bei Fragen zu diesen Informationen zum Datenschutz oder zum Umgang mit personenbezogenen Daten können sich Anleger jederzeit auf den folgenden Wegen an den Datenschutzbeauftragten von Jamestown wenden, der Ihnen auch im Falle von Auskunftersuchen, Anregungen oder Beschwerden wie folgt postalisch, per E-Mail oder telefonisch zur Verfügung steht: Datenschutz, Jamestown US-Immobilien GmbH, Gereonstr. 43-65, 50670 Köln; Tel.: 0221 3098-0; E-Mail: [privacy@jamestown.de](mailto:privacy@jamestown.de).

# Nutzungsbedingungen für das Jamestown Kundenportal

Die nachfolgend abgedruckten Nutzungsbedingungen für das Jamestown Kundenportal gelten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Erfolgt die Registrierung des Nutzers online, so werden dem Nutzer die zum Zeitpunkt der Registrierung gültigen Nutzungsbedingungen vor der Registrierung zugänglich gemacht und in den Vertrag über die Nutzung des Kundenportals einbezogen. Diese können von den nachfolgend abgedruckten Nutzungsbedingungen abweichen.

Stand: 17.07.2025

## § 1 Leistungsangebot

1. Diese Nutzungsbedingungen regeln die Nutzung des Jamestown Kundenportals („Kundenportal“) zwischen der Jamestown US-Immobilien GmbH, Gereonstr. 43-65, 50670 Köln, Deutschland, als Kapitalverwaltungsgesellschaft („Jamestown“) und dem Nutzer. Die Nutzung des Kundenportals ist auch als Interessent möglich, ohne dass der Nutzer bereits an einem Jamestown Fonds beteiligt ist.
2. Der Inhalt und der Umfang der über das Kundenportal abgebildeten Dienste bestimmen sich nach den jeweils aktuell im Kundenportal verfügbaren Funktionen, sofern keine anderweitigen Vereinbarungen zwischen Jamestown und dem Nutzer getroffen wurden.

Die angebotenen Dienste und Informationen können unter anderem umfassen:

- Newsbereich mit Beiträgen rund um das Unternehmen, die Fonds und die einzelnen Objekte
- Übersicht der Beteiligungen für den registrierten und verifizierten Kunden (Anlegerportfolio)
- Informationen zu den Fonds sowie darin enthaltene Vermögensgegenstände
- Informationen zur geplanten Wertentwicklung
- Ausschüttungen / Beteiligungsübersicht, etc.
- Hinterlegung von gesetzlichen Pflichtinformationen
- Veröffentlichungen von z.B. Jahresberichten, steuerlichen Ergebnismitteilungen der jeweiligen Fonds sowie sonstigen Produktinformationen
- Pflege und Änderung der Stammdaten
- Elektronisches Postfach für die Übermittlung von persönlichen Mitteilungen von Jamestown an den Nutzer sowie zum Versand elektronischer Nachrichten des Nutzers an Jamestown
- Online-Betritt zur Zeichnung von sich im Vertrieb befindender Jamestown Fonds

3. Es kann immer nur ein Zugang zum Kundenportal je Nutzer freigeschaltet werden. Eine gleichzeitige Nutzung des Kundenportals mit mehreren Benutzern ist daher nicht möglich.
4. Jamestown stellt dem Nutzer das Kundenportal in dem in diesen Nutzungsbedingungen definierten Umfang ab Registrierung (§ 2 Nr. 1) zur Verfügung.
5. Das Kundenportal kann über den Browser (Desktop/mobil) oder über die von Jamestown zur Verfügung gestellte mobile App genutzt werden. Der Nutzer ist für die Internetanbindung seiner Endgeräte sowie für die Aktualisierung der mobilen App bei Verfügbarkeit von Updates verantwortlich.

## § 2 Registrierung, Vertragsschluss, Verifizierung als Bestandskunde und Kündigung

1. Die Nutzung des Kundenportals ist nach Abschluss des Registrierungsprozesses durch den Nutzer möglich. Die Registrierung kann sowohl online als auch offline erfolgen. Die Online-Registrierung erfolgt über das Absenden des vollständig ausgefüllten Registrierungsformulars, welches über das Kundenportal aufgerufen werden kann. Die Offline-Registrierung erfolgt durch Abgabe der Beitrittserklärung zu einem Jamestown Fonds unter Auswahl der Registrierungsoption in der Beitrittserklärung.

In beiden Fällen erhält der Nutzer nach der Registrierung an die von ihm angegebene E-Mail-Adresse einen Link, über den der Nutzer Benutzernamen und Passwort (Zugangsdaten) festlegen kann. Mit Zugang dieser E-Mail kommt der Vertrag über die Nutzung des Kundenportals zustande. Mit den selbst festgelegten Zugangsdaten kann sich der Nutzer jederzeit einloggen und die Dienste des Kundenportals nutzen.

2. Sowohl die Online-Registrierung als auch die Offline-Registrierung setzen die Zustimmung zu diesen Nutzungsbedingungen voraus. Die Nutzungsbedingungen werden dem Nutzer bei der Online-Registrierung vor dem Absenden des Registrierungsformulars zur dauerhaften Archivierung als Download zur Verfügung gestellt. Bei der Offline-Registrierung werden die Nutzungsbedingungen dem Nutzer vor Ausfüllen der Beitrittserklärung bereitgestellt, z.B. im Verkaufsprospekt des jeweiligen Jamestown Fonds.
3. Für die Online-Registrierung gelten ergänzend die folgenden Informationen: Vor dem Absenden des Online-Registrierungsformulars hat der Nutzer die Möglichkeit, etwaige Eingabefehler durch den Abbruch des Registrierungsvorgangs über den „Zurück“-Button des Browsers zu berichtigen. Der Vertragstext (entspricht diesen Nutzungsbedingungen) wird von Jamestown nach Vertragsschluss nicht gespeichert. Die jeweils aktuelle Fassung der Nutzungsbedingungen kann jederzeit vom

Nutzer über einen Link auf der Website des Kundenportals abgerufen werden. Für den Vertragsschluss steht die deutsche Sprache zur Verfügung.

4. Sofern sich ein Nutzer als Bestandskunde registriert oder nach der Registrierung Bestandskunde wird, hat er die Möglichkeit, über das Kundenportal seine aktuellen Beteiligungen einzusehen und zu verwalten. Hierfür ist eine Verifizierung über die im Kundenportal eingerichteten Geldwäschegesetz-konformen Identifizierungsverfahren notwendig.
5. Der Nutzer kann den Vertrag über die Nutzung des Kundenportals jederzeit durch Erklärung in Textform oder über die Kündigungsfunktion im Kundenportal gegenüber Jamestown kündigen. Jamestown kann den Vertrag jederzeit mit einer Frist von vier Wochen durch Erklärung in Textform kündigen, bspw. wenn das Kundenportal eingestellt wird.

### § 3 Elektronisches Postfach

1. Jamestown stellt dem Nutzer innerhalb des Kundenportals ein elektronisches Postfach zur Verfügung.
2. In dem elektronischen Postfach werden dem Nutzer Informationen von Jamestown wie das Kundenmagazin im PDF-Format zur Verfügung gestellt. Verifizierte Bestandskunden erhalten zudem Mitteilungen im Zusammenhang mit Beteiligungen (z.B. Steuer-/ Ausschüttungsmitteilungen, Rechnungen oder vertragliche Mitteilungen). Der Nutzer kann die Dokumente online einsehen und herunterladen. Sobald eine Mitteilung in das elektronische Postfach eingestellt ist, hat Jamestown keine Möglichkeit mehr, diese Mitteilung zu ändern.
3. Mit der Verifizierung als Bestandskunde bestimmt der Nutzer das elektronische Postfach als Vorrichtung zum Empfang rechtsverbindlicher Dokumente. Ab diesem Zeitpunkt erhält der Nutzer Mitteilungen von Jamestown, soweit nicht gesetzlich anders vorgeschrieben, nun über das elektronische Postfach statt per Post.
4. Das elektronische Postfach kann auch zur Übermittlung von Mitteilungen und Erklärungen (z.B. Steuerfragebogen) von dem Nutzer an Jamestown verwendet werden, soweit gesetzlich zwingende Formvorschriften dem nicht entgegenstehen.
5. Sofern der Nutzer das elektronische Postfach nicht mehr als seine Empfangsvorrichtung nutzen und zum postalischen Versand wechseln möchte, kann er den Vertrag über die Nutzung des Kundenportals jederzeit gem. § 2 Nr. 5 kündigen, womit auch die Nutzungsmöglichkeit des elektronischen Postfachs endet.
6. Jamestown wird den Nutzer per E-Mail, an die von dem Nutzer für das Kundenportal hinterlegte E-Mail-Adresse benachrichtigen, sobald eine neue Mitteilung in sein elektronisches Postfach eingestellt wurde.

7. Der Nutzer ist hinsichtlich ihn ggfs. betreffende Aufbewahrungspflichten selbst für die erforderliche Aufbewahrung (durch lokale Speicherung und/oder Ausdruck des Dokuments) verantwortlich. Der Nutzer hat bis zur Beendigung der Nutzungsmöglichkeit des elektronischen Postfachs jederzeit die Möglichkeit, alle in dem elektronischen Postfach gespeicherten Nachrichten und Mitteilungen zu sichern.

### § 4 TAN-Verfahren, Geheimhaltung von Zugangsdaten

1. Der Nutzer kann über das Kundenportal im dort angebotenen Umfang rechtsverbindliche Erklärungen gegenüber Jamestown abgeben, soweit gesetzlich zwingende Formvorschriften dem nicht entgegenstehen. Außerdem kann der Kunde Jamestown Änderungen seiner Daten über das Kundenportal mitteilen. Der Nutzer erhält vor dem Absenden einer Erklärung oder Mitteilung an Jamestown eine automatisch generierte und jeweils nur einmalig verwendbare TAN an die von ihm für das Kundenportal hinterlegte E-Mail-Adresse, mit der der Nutzer den Versand der Erklärung oder Mitteilung an Jamestown freigibt. Erst nach erfolgreicher Eingabe der TAN wird die Erklärung/Mitteilung an Jamestown übermittelt.
2. Der Nutzer hat dafür Sorge zu tragen, dass keine andere Person Kenntnis von seinen Zugangsdaten oder ungesicherten Zugriff auf sein mobiles Endgerät erlangt. Jede Person, der der Benutzername und das Passwort bekannt sind, kann sich in den Kundenportal-Zugang des Nutzers einloggen und die dortigen Informationen einsehen – ist der Person zusätzlich eine TAN bekannt, kann sie über das Kundenportal unter Umständen missbräuchlich Erklärungen und Mitteilungen im Namen des Nutzers gegenüber Jamestown abgeben sowie Daten ändern. Von dieser Geheimhaltungspflicht ausgenommen sind Personen, die der Nutzer gegenüber Jamestown als Generalbevollmächtigte(n) eingesetzt hat.
3. Stellt der Nutzer fest, dass eine andere Person unbefugt von seinen Zugangsdaten Kenntnis erhalten oder unbefugten Zugriff auf die mobile App in seinem mobilen Endgerät genommen hat oder besteht zumindest der Verdacht einer derartigen unbefugten Kenntnisnahme oder eines derartigen unbefugten Zugriffs, so ist der Nutzer verpflichtet, Jamestown unverzüglich zu benachrichtigen. In diesem Fall wird Jamestown den Zugang des betroffenen Nutzers zum Kundenportal sperren.
4. Der Nutzer haftet für jedwede Nutzung und/oder sonstige Aktivität, die unter seinen Zugangsdaten ausgeführt wird, nach den gesetzlichen Bestimmungen.

### § 5 Sperre des Zugangs zum Kundenportal

1. Wird beim Login (bei der Anmeldung im Kundenportal) dreimal hintereinander ein falsches Passwort

eingetragen, sperrt Jamestown automatisch vorübergehend den Zugang des Kunden zum Kundenportal.

2. Jamestown wird den Zugang des Kunden zum Kundenportal ferner sperren, wenn der Verdacht einer missbräuchlichen Nutzung besteht. Jamestown wird den Kunden hierüber außerhalb des Kundenportals informieren.
3. Jamestown wird den Zugang zum Kundenportal darüber hinaus sperren, wenn die mobile App meldet, dass sie nicht auf einem vom Hersteller erlaubten Betriebssystem (bspw. durch Jailbreak) läuft.
4. Jamestown wird den Zugang zum Kundenportal auch auf Wunsch des Nutzers sperren.
5. In allen in Nr. 1 bis Nr. 4 genannten Fällen kann die Sperre nicht online aufgehoben werden. Der Nutzer hat sich zur Aufhebung der Sperre auf anderem Wege mit Jamestown in Verbindung zu setzen.

#### **§ 6 Erreichbarkeit und Wartung des Kundenportals**

1. Der Anspruch auf Nutzung des Kundenportals besteht nur im Rahmen des aktuellen Stands der Technik. Jamestown schränkt die Erreichbarkeit und/oder Funktionen des Kundenportals zeitweilig ein, wenn dies im Hinblick auf Kapazitätsgrenzen, die Sicherheit oder Integrität der Server oder zur Durchführung technischer Maßnahmen erforderlich ist, und dies der ordnungsgemäßen oder verbesserten Erbringung der Dienste im Rahmen des Kundenportals dient (Wartungsarbeiten). Jamestown berücksichtigt in diesen Fällen die berechtigten Interessen der Nutzer, wie z.B. durch Vorabinformationen und Vornahme von geplanten Wartungsarbeiten in üblicherweise nutzungsarmen Zeiten. § 8 dieser Nutzungsbedingungen bleibt von der vorstehenden Regelung unberührt.
2. Die Verfügbarkeit des Kundenportals kann aufgrund von Störungen von Netzwerk oder Telekommunikationsverbindungen aufgrund höherer Gewalt oder sonstigen Umständen außerhalb des Einflussbereichs von Jamestown eingeschränkt oder zeitweise ausgeschlossen sein.

#### **§ 7 Zugangsberechtigung nach dem Tod des Nutzers**

1. Nach dem Tod des Nutzers geht die Zugangsberechtigung für das Kundenportal auf die Rechtsnachfolger des Nutzers über. Derjenige, der sich auf die Rechtsnachfolge des Nutzers beruft, hat Jamestown seine erbrechtliche Berechtigung in geeigneter Weise (z.B. durch Erbschein oder Europäisches Nachlasszeugnis) nachzuweisen. Wurde der Nachweis bereits im Rahmen des Übergangs einer Beteiligung des Nutzers (Bestandskunden) auf den Rechtsnachfolger erbracht, ist kein erneuter Nachweis erforderlich. Wird Jamestown

eine Ausfertigung oder eine beglaubigte Abschrift einer notariell beurkundeten Verfügung von Todes wegen (Testament oder Erbvertrag) nebst zugehöriger Eröffnungsniederschrift vorgelegt, darf Jamestown denjenigen, der darin als Erbe oder Testamentsvollstrecker bezeichnet ist, als Berechtigten ansehen und ihm Zugang zum Kundenportal mit den entsprechenden Funktionalitäten gewähren. Dies gilt nicht, wenn Jamestown bekannt ist, dass der dort Genannte (zum Beispiel nach Anfechtung oder wegen Nichtigkeit des Testaments) nicht verfügungsberechtigt ist oder wenn Jamestown dies infolge Fahrlässigkeit nicht bekannt geworden ist.

#### **§ 8 Haftung**

1. Jamestown haftet nach den gesetzlichen Vorschriften für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit von Jamestown, ihren gesetzlichen Vertretern, leitenden Angestellten oder sonstigen Erfüllungsgehilfen. Gleiches gilt bei der Übernahme von Garantien oder einer sonstigen verschuldensunabhängigen Haftung sowie bei Ansprüchen nach dem Produkthaftungsgesetz oder bei einer schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Jamestown haftet dem Grunde nach für durch Jamestown, ihre Vertreter, leitenden Angestellten und einfachen Erfüllungsgehilfen verursachte einfach fahrlässige Verletzungen wesentlicher Vertragspflichten, also solcher Pflichten, auf deren Erfüllung der Nutzer zur ordnungsgemäßen Durchführung des Vertrages regelmäßig vertraut und vertrauen darf, in diesem Fall aber der Höhe nach begrenzt auf den typischerweise entstehenden, vorhersehbaren Schaden.
2. Eine weitere Haftung von Jamestown ist ausgeschlossen.
3. Soweit die Haftung von Jamestown ausgeschlossen oder beschränkt ist, gilt dies auch zugunsten der persönlichen Haftung der gesetzlichen Vertreter, leitenden Angestellten und Erfüllungsgehilfen von Jamestown.

#### **§ 9 Datenschutz**

1. Jamestown beachtet die geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die DatenschutzhinFORMATION von Jamestown, die auch die Datenverarbeitung im Rahmen des Kundenportals umfasst, ist auf der Jamestown Website ([www.jamestown.de](http://www.jamestown.de)) unter dem Link „Datenschutz“ jederzeit abrufbar: <https://www.jamestown.de/datenschutz>. Bei der Offline-Registrierung werden dem Nutzer entsprechende datenschutzrechtliche Informationen zusammen mit der Beitrittserklärung zu einem Jamestown Fonds zur Verfügung gestellt, z.B. im Verkaufsprospekt des jeweiligen Jamestown Fonds.

#### **§ 10 Schlussbestimmungen**

1. Jamestown hat sich einen Verhaltenskodex gegeben,

---

der unter <https://www.jamestown.de/media/downloads/Jamestown-Verhaltenskodex.pdf> jederzeit abrufbar ist. Jamestown verpflichtet sich außerdem zur Einhaltung der Wohlverhaltensregeln des BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e.V.), die unter <https://www.bvi.de/ueber-die-branche/wohlverhaltensregeln/> jederzeit abrufbar sind.

2. Änderungen der Nutzungsbedingungen werden dem Nutzer spätestens vier Wochen vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens in Textform (z.B. per E-Mail oder per Mitteilung in das elektronische Postfach gem. § 3) angeboten. Die dem Nutzer angebotene Änderung tritt nur in Kraft, wenn der Nutzer der Änderung wie folgt zustimmt:
  - a. Handelt es sich um eine wesentliche Änderung, bittet Jamestown den Nutzer um seine ausdrückliche Zustimmung zu dieser Änderung.
  - b. Handelt es sich bei einer vorgeschlagenen Änderung nicht um eine wesentliche Änderung, gilt die Zustimmung des Nutzers als erteilt, wenn er die Änderung nicht vor dem vorgeschlagenen Datum des Inkrafttretens gegenüber Jamestown in Textform (z.B. per E-Mail) abgelehnt hat. Bei solchen Änderungen informiert Jamestown den Nutzer in der Mitteilung, in der Jamestown dem Nutzer die Änderung vorschlägt, im Voraus besonders über das Recht des Nutzers auf Ablehnung der Änderung, die Frist hierfür und die Folgen der Versäumung dieser Frist sowie das Kündigungsrecht des Nutzers (siehe § 2 Nr. 5).
3. Wesentlich sind solche Änderungen (insbesondere der Bestimmungen über Art und generellen Umfang des Kundenportals oder über Laufzeit und Kündigung), die das bisher vereinbarte Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung erheblich zum Nachteil des Nutzers verschieben oder dem Abschluss eines völlig neuen Vertrags gleichkommen würden. Änderungen aufgrund einer geänderten Gesetzeslage, eines rechtskräftigen Gerichtsurteils oder einer einstweiligen Verfügung stellen keine wesentliche Änderung dar.
4. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Nutzungsbedingungen ganz oder teilweise nichtig oder unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle von nicht einbezogenen oder unwirksamen Bestimmungen dieser Nutzungsbedingungen tritt das Gesetzesrecht. Sofern solches Gesetzesrecht im jeweiligen Fall nicht zur Verfügung steht (Regelungslücke) oder zu einem untragbaren Ergebnis führen würde, werden die Parteien in Verhandlungen darüber eintreten, anstelle der nicht einbezogenen oder unwirksamen Bestimmung eine wirksame Regelung zu treffen, die ihr wirtschaftlich möglichst nahekommt.

# Glossar

## Anfängliche Ausschüttung

Die Anfängliche Ausschüttung beträgt für jeden Anleger 3,0% p.a. ab Eingang der jeweiligen (Teil-)Zahlungen der Eigenkapitaleinlage bei der Gesellschaft bis zum 31.12.2026 jeweils vor Steuern und bezogen auf den geleisteten, d.h. den jeweils eingezahlten (Teil-) Betrag der Eigenkapitaleinlagen ohne Ausgabeaufschlag. Für den Eingang der Zahlung gilt das Datum der Wertstellung.

## Anfängliche Kosten

Bestehen aus den Initialkosten (6,4%) und dem Ausgabeaufschlag (5%), somit insgesamt 11,4% der gezeichneten Eigenkapitaleinlage bzw. 10,9% des Ausgabepreises.

## Anleger

Jede natürliche oder juristische Person, die sich nach Maßgabe der Angebotsunterlagen oder durch eine nachfolgende Anteilsübertragung mittelbar über die Treuhandkommanditistin oder nach Beendigung des Treuhandvertrags unmittelbar als Kommanditist an der Gesellschaft in Höhe eines bestimmten Zeichnungsbetrags beteiligt, mit Ausnahme der Treuhandkommanditistin selbst.

## Anteil

Siehe „Kommanditanteil“.

## Asset Manager

Die Jamestown Europe GmbH mit Sitz in Köln, die die immobilienbezogenen Leistungen für Jamestown Europa durchführt.

## Ausgabeaufschlag

Ein Aufgeld von 5% bezogen auf den Gesamtbetrag der gezeichneten Eigenkapitaleinlage des Anlegers. Der Ausgabeaufschlag gilt nicht als Eigenkapitaleinlage des Anlegers.

## Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seiner Eigenkapitaleinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag.

## Ausschüttung

Barauszahlung des an die Anleger zu verteilenden Barüberschusses sowie der Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung einer Immobilie bzw. einer Beteiligungsgesellschaft des Fonds oder von Spezialfondsanteilen.

## BaFin

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, die für die

Überwachung von Kapitalverwaltungsgesellschaften zuständige Behörde.

## Barüberschuss

Sämtliche Einnahmen der Gesellschaft während des Ausschüttungsbezugsjahres, einschließlich aller an die Gesellschaft aufgrund ihrer Beteiligung an Beteiligungsgesellschaften bzw. an Spezialfonds ausgeschütteten Beträge (mit Ausnahme der Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung einer Immobilie bzw. einer Beteiligungsgesellschaft, dem Verkauf oder der Rückgabe von Spezialfondsanteilen oder der Liquidation eines Spezialfonds) sowie das gesamte Betriebskapital bzw. alle Barmittelreserven der Gesellschaft abzüglich der Summe aus (i) den Betriebsaufwendungen der Gesellschaft während des betreffenden Ausschüttungsbezugsjahres einschließlich der Vergütung für die Verwahrstelle sowie einschließlich aller im Rahmen der Anlagebedingungen an die Komplementärin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu zahlenden Vergütung, (ii) sämtlichen Beträgen, die während des betreffenden Ausschüttungsbezugsjahres im Rahmen beliebiger Schulden der Gesellschaft zu zahlen sind, (iii) allen Investitionen und sonstigen Aufwendungen der Gesellschaft während des betreffenden Ausschüttungsbezugsjahres, jedoch ohne Berücksichtigung von Wertminderungen oder Abschreibungen auf die Anschaffungskosten oder Vermögenswerte der Gesellschaft und (iv) denjenigen Beträgen, die nach Ansicht der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin in angemessener Weise als Betriebskapital oder Barmittelreserven der Gesellschaft erforderlich sind.

## Beitrittsannahme

Eine Gesellschaft und alle ihr nachgeordneten Gesellschaften, über die Grundstücke mit oder ohne Aufbauten gehalten werden. Bei den Beteiligungsgesellschaften handelt es sich in der Regel um Personengesellschaften, deren Gesellschaftszweck der Erwerb, das Bewirtschaften und der Verkauf von Immobilien ist.

## Beitrittserklärung

Unterschiedene Erklärung des Unterzeichners, mittels der ausgefüllten Beitrittsdokumente der Gesellschaft Jamestown Europa mittelbar über die Jamestown Treuhand GmbH beitreten zu wollen.

## Beteiligungsgesellschaft

Eine Gesellschaft und alle ihr nachgeordneten Gesellschaften, über die Grundstücke mit oder ohne Aufbauten gehalten werden und deren Gesellschaftszweck der Erwerb, das Bewirtschaften und der Verkauf von Immobilien ist.

## Blindpool

Fonds, dessen Investitionsobjekte - hier die zu erwerbenden Immobilien - zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen.

## Diversifikation

Die Streuung des Fondsvermögens z.B. durch den Erwerb mehrerer Immobilien unterschiedlicher Nutzungsarten, an verschiedenen Standorten oder mit unterschiedlichen Mietern.

## Doppelbesteuerungsabkommen (DBA)

Vertrag zwischen Deutschland und Drittstaaten, der vermeiden soll, dass die gleichen Einkünfte in beiden Staaten voll besteuert werden.

## Due Diligence

Sorgfältige Prüfung und Analyse vor dem Ankauf einer Immobilie bzw. eines Investitionsobjekts, insbesondere im Hinblick auf ihre wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen, technischen, umweltbezogenen und finanziellen Verhältnisse. Due Diligence-Prüfungen beinhalten insbesondere eine fundierte Bewertung zur Ermittlung des Kaufpreises und eine systematische Stärken-Schwächen-Analyse der Immobilie.

## Eigenkapitaleinlage (gezeichnet bzw. geleistet)

Die gezeichnete Eigenkapitaleinlage ist der Euro-Betrag, welcher der Anzahl der Anteile zu je € 1,00 an Jamestown Europa entspricht, die der Anleger gemäß Beitrittserklärung erwirbt, ggf. gemindert um die in Ziffer 4.5.2 des Gesellschaftsvertrags zurückgezahlten Beträge. Die geleistete Eigenkapitaleinlage entspricht dem bereits eingezahlten Euro-Betrag der gezeichneten Eigenkapitaleinlage. Ausgabeaufschläge bleiben bei der Ermittlung der Beträge unberücksichtigt.

## Einzahlung

Der Anleger hat die gezeichnete Eigenkapitaleinlage plus den Ausgabeaufschlag innerhalb von vier Wochen nach Annahme der Beitrittserklärung zu leisten, jedoch spätestens bis zum 31.03.2027 (bei Verlängerung des Vertriebs um sechs Monate bis spätestens 30.09.2027; bzw. zu einem späteren Zeitpunkt, den die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin nach ihrem Ermessen bestimmen kann). Die Berechnung der individuellen Anfänglichen Ausschüttung bis 31.12.2026 erfolgt immer ab Wertstellung des Zahlungseingangs.

## Fonds

Eine Gesellschaft - hier Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG - zur Sammlung und Bündelung von Investorengeldern zur Verwirklichung eines einheitlichen Investitionszwecks.

## Gesellschaft

Die Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG, eine deutsche Kommanditgesellschaft, die dem KAGB unterliegt. Sie wird auch mit den Begriffen „Fonds“ und „Jamestown Europa“ bezeichnet.

## Gesellschafter

Die Komplementärin und die Kommanditisten bilden zusammen die Gesellschafter der Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG.

## Hafteinlage

Der im Handelsregister der Gesellschaft als Haftsumme eingetragene Betrag der Kommanditisten. Die Höhe der Hafteinlage beträgt je € 0,01 pro Kommanditanteil von € 1,00.

## Hebeleffekt

Die Erhöhung (bzw. Verringerung) der Eigenkapitalrendite durch Fremdfinanzierung von Investitionen, deren Gesamtkapitalrendite über (bzw. unter) dem Fremdkapitalzins liegt, wird als „Hebeleffekt“ (engl. leverage effect) bezeichnet.

## Holdingsgesellschaft

Eine Gesellschaft, in der Beteiligungen und Beteiligungsgesellschaften gebündelt und deren Kapitalanteile zu 100% von Jamestown Europa gehalten werden. Hierbei handelt es sich nicht um eine Holdingsgesellschaft im Sinne des § 2 Abs. 1 KAGB. Die darin geregelten Ausnahmeregelungen vom Anwendungsbereich des KAGB finden daher auf diese Holdingsgesellschaft keine Anwendung.

## Initialkosten

Bestehen aus 6,0% Kosten der Eigenkapitalbeschaffung und 0,4% weiteren Kosten, jeweils bezogen auf die Eigenkapitaleinlagen ohne Ausgabeaufschlag.

## Internal Rate of Return (IRR)

Gibt bei einer Investition, bei der Zu- und Rückflüsse zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgen, die Verzinsung des über den Investitionszeitraum rechnerisch gebundenen Kapitals (exklusive Ausgabeaufschlag) in Prozent pro Jahr an.

## Investiertes Eigenkapital (als Ausschüttungsbasis für Jamestown Europa)

Für die Anfängliche Ausschüttung ist das investierte Eigenkapital die geleistete Eigenkapitaleinlage. Für die beabsichtigte jährliche Ausschüttung von 5,0% 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.

## Investitionsobjekt

Siehe Beteiligungsgesellschaft oder Spezialfonds.

## Investitionsphase

Die Investitionsphase beginnt mit Beginn des Vertriebs der Anteile und endet mit Ablauf des dritten Jahrestages des Vertriebsbeginns. Sie kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75% der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden. Jamestown Europa wird die Anlagegrenzen der Vermögensgegenstände zum Abschluss der Investitionsphase erfüllen. Auch nach Ablauf der Investitionsphase kann verbliebenes gezeichnetes Kapital investiert werden.

## Investmentvermögen

Unter das KAGB fallender Organismus für gemeinschaftliche Kapitalanlagen.

## Investor

Englischer Begriff für Anleger. Eine natürliche oder juristische Person, die ihr Kapital mit Gewinnerzielungsabsicht anlegt.

## Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin

Die Jamestown Europa Kommanditist GmbH.

## Jamestown Gruppe

Die Jamestown US-Immobilien GmbH (KVG) und die Jamestown Europe GmbH (Asset Manager) sowie deren Tochtergesellschaften, einschließlich der Jamestown Treuhand GmbH (Treuhandlerin) und der Jamestown Europa Investment Services GmbH (Komplementärin).

## Joint Venture

Gemeinschaftliche Unternehmung, an der mehrere Parteien beteiligt sind.

## Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

Am 22.07.2013 in Kraft getretenes Gesetz in seiner jeweils gültigen Fassung zur Regulierung bestimmter Kapitalsammelstellen und deren Verwalter.

## Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Die Jamestown US-Immobilien GmbH; eine durch das KAGB regulierte und von der BaFin beaufsichtigte Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie jede ggf. an ihre Stelle getretene Gesellschaft. Sie verwaltet Jamestown Europa, indem sie die wesentlichen Entscheidungen hinsichtlich An- und Verkauf, Bewirtschaftung, Vermietung und Finanzierung trifft und das Risikomanagement für den Fonds erbringt.

## Kommanditanteil bzw. Anteil

Die von Anlegern geleisteten Eigenkapitaleinlagen von je € 1,00

entsprechen je einem Kommanditanteil; bei einer beispielhaften Eigenkapitaleinlage von € 10.000 somit 10.000 Anteile.

## Kommanditist

Der Kommanditist ist im Gegensatz zur Komplementärin der beschränkt haftende Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Die Beteiligung an Jamestown Europa erfolgt mittelbar als Treugeber. Ein Wechsel in eine Direktkommanditistenstellung ist nachträglich grundsätzlich möglich (siehe Ziffer 4.4 des Gesellschaftsvertrags). Kommanditisten von Jamestown Europa sind die Treuhandkommanditistin sowie indirekt über die Treuhandkommanditistin die Anleger und die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin.

## Komplementärin

Persönlich haftende Gesellschafterin des Fonds, hier Jamestown Europa Investment Services GmbH.

## Mindestbeteiligung

Die erforderliche Eigenkapitaleinlage für eine Beteiligung an Jamestown Europa beträgt mindestens € 10.000. Höhere Beteiligungen müssen durch 1.000 teilbar sein.

## Multiplikator

Faktor, mit dem der Barüberschuss vor Kapitaldienst bzw. die „Nettojahresmiete“ multipliziert wird, um einen Verkaufswert zu errechnen; der Kehrwert ergibt die Nettoanfangsrendite einer Immobilie (Beispiel: Multiplikator 20 = Nettoanfangsrendite 5%).

## Nachhaltigkeitsrisiko

Nachhaltigkeitsrisiken im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.11.2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungs-Verordnung“) sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition des Fonds und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation eines Unternehmens haben könnten.

## NAV (Net Asset Value)

Siehe Nettoinventarwert.

## Nettoanfangsrendite

Siehe die Erläuterung bei „Multiplikator“.

## Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung

Alle Beträge, die wegen ihrer Beteiligung an einer Beteiligungsgesellschaft oder einem Spezialfonds von der Gesellschaft vereinnahmt bzw. an sie ausgeschüttet werden und die auf den

Verkauf oder die Refinanzierung einer Beteiligungsgesellschaft oder eines über diese gehaltenen Grundstücks bzw. dem Verkauf von Spezialfondsanteilen zurückgehen, und die Nettoerlöse aus einem Verkauf der gesamten oder im Wesentlichen der gesamten Beteiligungsgesellschaften der Gesellschaft oder aus der Liquidation eines Spezialfonds.

### **Nettoinventarwert/Nettoinventarwert pro Anteil**

Der Nettoinventarwert ergibt sich anhand der Bewertung aller Vermögensgegenstände abzüglich aller Verbindlichkeiten des Fonds. Der Nettoinventarwert pro Anteil resultiert aus der Division des Nettoinventarwerts durch die Zahl der ausgegebenen Anteile.

### **Pflichteinlage**

Die Einlage, zu der sich der Kommanditist den übrigen Gesellschaftern gegenüber im Innenverhältnis verpflichtet hat.

### **Progressionsvorbehalt**

Einbeziehung in Deutschland nicht besteuert Einkünfte in die Einkommensteuerberechnung. Dabei wird das steuerliche Ergebnis aus der Beteiligung an Jamestown Europa bei der Ermittlung des Durchschnittssteuersatzes zum in Deutschland steuerpflichtigen Einkommen addiert, und der daraus resultierende Steuersatz wird dann auf das in Deutschland steuerpflichtige Einkommen (also ohne die Einkünfte aus Jamestown Europa) angewandt.

### **Projektentwicklung**

Planung, Steuerung, Durchführung und Überwachung von Maßnahmen, die erforderlich sind, um ein oder mehrere Grundstücke zu bebauen. Dabei kann es sich um die Umgestaltung bereits bebauter Flächen oder um die erstmalige Nutzung unbebauter Grundstücke handeln.

### **Spezialfonds**

Ein von einer Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteter Investmentfonds, an dem sich nur professionelle und semiprofessionelle Anleger, wie z.B. die Gesellschaft, beteiligen können. Über einen Spezialfonds können Beteiligungen an Beteiligungsgesellschaften gehalten werden. Anteile an Spezialfonds können von der Gesellschaft als Alternative bzw. Ergänzung zu Beteiligungen an Beteiligungsgesellschaften erworben werden.

### **Treugeber**

Die Anleger, die sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an Jamestown Europa beteiligen.

### **Treuhandkommanditistin**

Die Jamestown Treuhand GmbH übernimmt und hält im

Treuhandauftrag des jeweiligen Treugebers die Kommanditbeteiligungen und wird im Handelsregister eingetragen.

### **Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse für die Immobilie bzw. die Immobilienbeteiligung zu erzielen wäre.

### **Verwahrstelle**

Gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) Kreditinstitute und in einzelnen Fällen auch bestimmte gesetzlich zugelassene Treuhänder, bei denen die Vermögensgegenstände von Investmentvermögen verwahrt werden (früher „Depotbank“). Hier die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG mit Sitz in Frankfurt am Main sowie jede ggf. an ihre Stelle getretene Gesellschaft.

### **Zeichnungsbetrag**

Betrag, welcher der Anzahl der Anteile zu je € 1,00 an Jamestown Europa entspricht, die der Anleger gemäß Beitrittserklärung zeichnet. Die Mindestbeteiligung beträgt € 10.000; höhere Beteiligungen müssen durch 1.000 teilbar sein.

### **Zeichnungsperiode**

Die Zeichnungsperiode beginnt mit Beginn des Vertriebs der Anteile und endet am 31.03.2027. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann in ihrem Ermessen ein früheres Ende der Zeichnungsperiode festlegen. Darüber hinaus kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Vertrieb einmalig um bis zu sechs Monate verlängern.

# Anlagebedingungen

in der von der BaFin am 03.09.2025 genehmigten Fassung

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

## **Jamestown Europa GmbH & Co. Geschlossene Publikums-Investment KG mit Sitz in Köln,**

(„Jamestown Europa“ oder „Gesellschaft“)

extern verwaltet durch die

## **Jamestown US-Immobilien GmbH mit Sitz in Köln,**

(„KVG“)

für den von der KVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag von Jamestown Europa gelten.

### **1. Vermögensgegenstände**

- 1.1 Zweck der Gesellschaft ist der mittelbare Erwerb, die Entwicklung, die Bewirtschaftung und die Veräußerung von Immobilien.
- 1.2 Zur Erreichung des vorstehend genannten Gesellschaftszwecks ist die KVG berechtigt, für die Gesellschaft die nachstehend aufgeführten Vermögensgegenstände zu erwerben:
- 1.2.1 Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände in der Form von Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen („Beteiligungsgesellschaften“);
- 1.2.2 Gelddarlehen gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB;
- 1.2.3 Bankguthaben gemäß § 195 KAGB; sowie
- 1.2.4 Derivate gemäß den Bestimmungen unter Ziffer 3.4.
- 1.3 Darüber hinaus darf die KVG zur Erreichung des unter 1.1 genannten Gesellschaftszwecks Anteile an geschlossenen inländischen Spezial-AIF gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB halten, die von der KVG verwaltet werden und ausschließlich die in Ziffer 1.2 aufgeführten Vermögensgegenstände erwerben dürfen.
- 1.4 Jamestown Europa kann die Beteiligungsgesellschaften nach Ziffer 1.2.1 über eine oder mehrere Holdinggesellschaften bündeln und damit auch mehrstufig halten; erfolgt eine solche Bündelung, wird Jamestown Europa an den Holdinggesellschaften 100% der Kapitalanteile und/oder Stimmrechte halten. Hierbei handelt es sich

nicht um Holdinggesellschaften im Sinne des § 2 Abs. 1 KAGB. Die darin geregelten Ausnahbestimmungen vom Anwendungsbereich des KAGB finden daher auf diese Holdinggesellschaften keine Anwendung. Ferner kann der Jamestown Europa in Spezialfonds investieren, jedoch nicht mehr als 84,9% des gesamten Vermögens in einen oder mehrere Spezial-AIFs, die identische Anlagestrategien verfolgen.

- 1.5 Zum Zeitpunkt der Genehmigung der Anlagebedingungen steht noch nicht fest, welche konkreten Vermögensgegenstände erworben werden. Beim Erwerb der Vermögensgegenstände wird die Gesellschaft den Grundsatz der Risikomischung beachten. Eine Risikomischung liegt mindestens dann vor, wenn bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Dies kann u.a. durch eine ausreichende Diversifikation der Mieter der indirekt gehaltenen Immobilien erfolgen. Die Gesellschaft wird spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein.

### **2. Anlagegrenzen**

- 2.1 Die Beteiligungsgesellschaften bzw. Spezialfonds, an denen sich Jamestown Europa gemäß Ziffer 1.2.1 bzw. Ziffer 1.3 beteiligt, haben ihren Sitz in der Eurozone und werden nur in Immobilien investieren, die in der Eurozone belegen sind.
- 2.2 Über Beteiligungsgesellschaften bzw. Spezialfonds investiert Jamestown Europa mittelbar in Immobilien, welche die nachfolgend in dieser Ziffer 2.2 aufgeführten Anlagegrenzen erfüllen:
- 2.2.1 In geographischer Hinsicht investiert Jamestown Europa insgesamt mindestens 60% des investierten Kapitals in Metropolregionen von Deutschland, Niederlande, Portugal und Spanien. Hierbei ist nicht geplant, jedoch auch nicht ausgeschlossen, dass sämtliche Investitionen in einer Metropolregion erfolgen.**
- 2.2.2 Jamestown Europa wird mindestens 60% des investierten Kapitals in Gewerbeimmobilien mit gemischter Einzelhandels- und Büroanwendung bzw. Einzelhandels- und Büroobjekte investieren. Bis zu 40% des investierten Kapitals können zudem in andere Nutzungsarten wie beispielsweise Mietwohnobjekte investiert werden. Hierbei ist nicht geplant, jedoch auch nicht ausgeschlossen, dass sämtliche Investitionen in einer Nutzungsart erfolgen.**
- 2.2.3 Jamestown Europa wird mindestens 60% des investierten Kapitals in Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von mindestens 1.000 qm investieren.
- 2.2.4 Jamestown Europa wird primär Mieteinkünfte aus fertiggestellten Immobilien und/oder Grundstücken

erzielen. Jedoch kann Jamestown Europa bis zu 25% des Verkehrswerts der mittelbar gehaltenen Immobilien in Projektentwicklungen investieren.

Jamestown Europa wird die zuvor genannten Anlagegrenzen der Vermögensgegenstände zum Abschluss der Investitionsphase erfüllen. Die Investitionsphase beginnt mit Beginn des Vertriebs der Anteile und endet mit Ablauf des dritten Jahrestages des Vertriebsbeginns. Die Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75% der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden. Auch nach Abschluss der Investitionsphase können verbliebenes gezeichnetes Kapital und sonstige überschüssige Mittel (z.B. Finanzierungserlöse) investiert werden.

2.3 Jamestown Europa darf in die unter Ziffer 1.2 und 1.3 aufgeführten Vermögensgegenstände bis zu 100% der Mittel der Gesellschaft investieren.

Zur Finanzierung der Investitionen kann Jamestown Europa Darlehen an Gesellschaften gewähren, an denen Jamestown Europa unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist (sog. „Gesellschafterdarlehen“). Die Höhe der insgesamt gewährten Gesellschafterdarlehen darf 30% des aggregierten eingebrachten Kapitals und des noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft nicht überschreiten. Darüber hinaus dürfen die dem jeweiligen Unternehmen gewährten Darlehen nicht die Anschaffungskosten der an dem Unternehmen gehaltenen Beteiligungen überschreiten.

2.4 Sofern die Gesellschaft gemäß Ziffer 1.2.1 gehaltene Beteiligungen an Beteiligungsgesellschaften veräußert, kann sie für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100% des Investmentvermögens in Bankguthaben gemäß Ziffer 1.2.3 halten, um es entsprechend der Anlagestrategie zu reinvestieren oder gemäß Ziffer 7 an die Anleger auszuschütten. Das Gleiche gilt in Bezug auf Erlöse aus dem Verkauf von gemäß Ziffer 1.3 gehaltenen Anteilen an Spezialfonds oder aus der Liquidation der Spezialfonds.

2.5 Währung von Jamestown Europa, den Spezialfonds und den Beteiligungsgesellschaften ist der Euro. Sämtliche Investitionen und deren Finanzierungen erfolgen in Euro. Ebenso ist die Kommanditeinlage in Euro zu entrichten und sämtliche Ausschüttungen und die Abschlusszahlung bei Ausscheiden aus der Gesellschaft oder deren Abwicklung werden in Euro berechnet.

### 3. Kreditaufnahme (Leverage) und Belastungen, Einsatz von Derivaten

3.1 Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern

getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche die Beteiligungs(holding-)gesellschaften bzw. Spezialfonds aufgenommen haben, entsprechend der jeweiligen Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.

3.2 Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

3.3 Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Jamestown Europa, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs.

3.4 Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von Jamestown Europa gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

### 4. Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Abs. 2 i.V.m. 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

### 5. Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

5.1 Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag.

5.2 Die Kommanditeinlage in die Gesellschaft beträgt für jeden Anleger mindestens € 10.000. Höhere Eigenkapitaleinlagen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

5.3 **Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 11,4% der gezeichneten Kommanditeinlage bzw. 10,9% des Ausgabepreises.**

5.4 Der Ausgabeaufschlag beträgt 5% der vom Anleger gezeichneten Kommanditeinlage und steht der KVG zu.

5.5 Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von insgesamt 6,4% bezogen auf die gezeichneten Kommanditeinlagen belastet („Initialkosten“), die sich aus Eigenkapitalbeschaffungskosten und weiteren Kosten zusammensetzen. Die Eigenkapitalbeschaffungskosten betragen 6% bezogen auf die gezeichneten Kommanditeinlagen und stehen der KVG zu Lasten der Gesellschaft zu. Daneben fallen bei der KVG weitere Kosten für Rechtsberatung, Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung im Zusammenhang mit der Fondsstrukturierung und Konzeption, für die Gesellschaftsgründung, für Herstellung, Druck und Versand des Verkaufsprospekts und des Basisinformationsblatts sowie für die Prüfung der Verkaufsunterlagen an. Diese vorstehend aufgeführten Kosten werden der Gesellschaft von der KVG pauschal mit 0,4% einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer bezogen auf die gezeichneten Eigenkapitaleinlagen in Rechnung gestellt.

Die Initialkosten sind anteilig in Bezug auf die geleisteten Eigenkapitaleinlagen im jeweiligen Monat zum Monatsende fällig.

## 6. Kosten

6.1 Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller aus dem Gesellschaftsvermögen zu entrichtenden laufenden Vergütungen an die KVG, die Komplementärin der Gesellschaft und ggf. einen Asset Manager gemäß den nachstehenden Ziffern 6.2, 6.3 und 6.4 kann jährlich insgesamt bis zu 1,72% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können seitens der KVG und ggf. einem Asset Manager Transaktionsvergütungen gemäß Ziffer 6.7 sowie eine erfolgsabhängige Vergütung gemäß Ziffer 6.8 berechnet werden.

6.2 Der KVG stehen folgende Vergütungen zu:

6.2.1 Die KVG erhält für das Fondsmanagement eine Vergütung in Höhe von 0,52% p.a., bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, welche vierteljährlich anteilig vorschüssig gezahlt wird. Sofern die Gesellschaft Anteile an Spezialfonds hält, die ebenfalls von der KVG verwaltet werden, so wird eine auf Ebene der Spezialfonds für diese Anteile gezahlte Fondsverwaltungsvergütung auf die oben genannte Vergütung angerechnet. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen. Dies gilt auch während der Liquidation der Gesellschaft.

6.2.2 Die KVG erhält für das Asset Management der mittelbar von der Gesellschaft gehaltenen Immobilien eine laufende Asset Management Vergütung ab dem

Ankauf des ersten Investitionsobjekts bis zum Verkauf des letzten Investitionsobjekts in Höhe von 1,10% p.a. bezogen auf den gemäß der Beteiligungshöhe anteilig auf die Gesellschaft entfallenden durchschnittlichen Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr der betreffenden Beteiligungsgesellschaft, die das jeweilige Investitionsobjekt im Eigentum hält („Asset Management-Vergütung“).

6.3 Vergütungen, die an einen von der KVG beauftragten Asset Manager zu zahlen ist:

6.3.1 Sofern die KVG die Jamestown Europe GmbH mit Sitz in Köln oder einen Dritten („Asset Manager“) mit der Übernahme des Asset Managements beauftragt, erhält dieser Asset Manager ab dem Zeitpunkt seiner Beauftragung anstelle der KVG die gesamte unter Ziffer 6.2.2 aufgeführte laufende Asset Management-Vergütung.

6.3.2 Die Asset Management-Vergütung wird aus dem Gesellschaftsvermögen entweder zunächst an die KVG gezahlt und von dieser in voller Höhe an den Asset Manager weitergeleitet, oder direkt aus dem Gesellschaftsvermögen an den Asset Manager entrichtet.

6.3.3 Auf jederzeit widerrufliche Weisung der KVG kann der Asset Manager direkt von der betreffenden Beteiligungsgesellschaft beauftragt werden. Die Vergütung des Asset Managers wird in diesem Fall nicht unmittelbar dem Gesellschaftsvermögen entnommen, sondern aus dem Vermögen der Beteiligungsgesellschaft entrichtet, was sich mittelbar über den Wert der Beteiligungsgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft auswirkt.

6.4 Vergütung, die an die Komplementärin zu zahlen ist:

Die Komplementärin erhält als Haftungsvergütung aus dem Vermögen der Gesellschaft 0,1% p.a. bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert von Jamestown Europa im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Komplementärin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Dies gilt auch während der Liquidation der Gesellschaft.

6.5 Vergütung, die an die Verwahrstelle zu zahlen ist:

Die Verwahrstelle erhält eine Vergütung von bis zu 0,06% p.a. bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert von Jamestown Europa im jeweiligen Geschäftsjahr. Die genannte Vergütung wird auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen vierteljährlich anteilig vorschüssig ausgezahlt.

6.6 Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft bzw. der Beteiligungsgesellschaften gehen:

	Folgende Kosten, einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern, gehen zu Lasten der Gesellschaft. Die nachfolgend aufgeführten Kostenpositionen sind entsprechend von den seitens Jamestown Europa unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungsgesellschaften zu tragen:	6.7	Transaktionsvergütung sowie Transaktions- und Investitionskosten
		6.7.1	Ankaufvergütung
6.6.1	Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;	6.7.1.1	Die KVG erhält für den Erwerb von Immobilien für Rechnung einer Beteiligungsgesellschaft oder eines Spezialfonds eine einmalige Ankaufvergütung in Höhe von 1,0% bezogen auf den Anteil des Kaufpreises, der gemäß der Beteiligungshöhe anteilig auf die Gesellschaft entfällt. Im Falle des Erwerbs von Anteilen an einer Beteiligungsgesellschaft bzw. an einem Spezialfonds wird als Bezugsgröße für die Ankaufvergütung der auf die Gesellschaft entfallende Anteil des Bruttoverkaufspreises der von der Beteiligungsgesellschaft bzw. dem Spezialfonds gehaltenen Immobilien (ohne Berücksichtigung von Fremdkapital) angesetzt. Sofern die Gesellschaft Anteile an Spezialfonds hält, die ebenfalls von der KVG verwaltet werden, so wird eine auf Ebene der Spezialfonds für diese Anteile gezahlte Ankaufvergütung auf die oben genannte Vergütung angerechnet.
6.6.2	bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;		
6.6.3	Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;		
6.6.4	Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;		
6.6.5	für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten) sowie Kosten für Bebauung, Umbau und Belastung der Vermögensgegenstände, die von Dritten in Rechnung gestellt werden; sofern die KVG, die Komplementärin, der von der KVG beauftragte Asset Manager oder ein mit den vorgenannten Einheiten verbundenes Unternehmen zusätzliche Leistungen für die Immobilien erbringt (z.B. Bauüberwachung, Vermittlung von Mietabschlüssen), müssen die hierfür in Rechnung gestellten Kosten marktüblichen Sätzen entsprechen;	6.7.1.2	Sofern die unter Ziff. 6.7.1.1 dargestellten Transaktionen durch einen Asset Manager erfolgen, erhält dieser ab dem Zeitpunkt seiner Beauftragung einen Anteil von 75% der auf die KVG entfallenden Ankaufvergütung. Im Hinblick auf die Entrichtung der Ankaufvergütung an den Asset Manager gelten die Ziffern 6.3.2 und 6.3.3 entsprechend.
6.6.6	Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;	6.7.2	Verkaufvergütung
6.6.7	Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen oder im öffentlichen Auftrag in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;	6.7.2.1	Für den Verkauf von Immobilien für Rechnung einer Beteiligungsgesellschaft oder eines Spezialfonds erhält die KVG eine einmalige Verkaufvergütung in Höhe von 3,0% bezogen auf den Anteil des Verkaufspreises, der gemäß der Beteiligungshöhe anteilig auf die Gesellschaft entfällt. Im Falle der Veräußerung von Anteilen an einer Beteiligungsgesellschaft bzw. einem Spezialfonds wird als Bezugsgröße für die Verkaufvergütung der auf die Gesellschaft entfallende Anteil des Bruttoverkaufspreises der von der Beteiligungsgesellschaft bzw. dem Spezialfonds gehaltenen Immobilien (ohne Berücksichtigung von Fremdkapital) angesetzt. Sofern die Gesellschaft Anteile an Spezialfonds hält, die ebenfalls von der KVG verwaltet werden, so wird eine auf Ebene der Spezialfonds für diese Anteile gezahlte Verkaufvergütung auf die oben genannte Vergütung angerechnet.
6.6.8	von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;		
6.6.9	ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;	6.7.2.2	Sofern die unter Ziff. 6.7.2.1 dargestellten Transaktionen durch einen Asset Manager erfolgen, erhält dieser ab dem Zeitpunkt seiner Beauftragung anstelle der KVG die gesamte anfallende Verkaufvergütung. Im Hinblick auf die Entrichtung der Verkaufvergütung an den Asset Manager gelten die Ziffern 6.3.2 und 6.3.3 entsprechend.
6.6.10	Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;		
6.6.11	Aufwendungen, die bei einer Beteiligungsgesellschaft bzw. einem Spezialfonds aufgrund besonderer Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.	6.7.3	Sonstige Kosten und Gebühren

- 6.7.3.1 Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf eine Transaktion gemäß Ziffer 6.7.1.1 und 6.7.2.1 ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Weiterhin können der Gesellschaft die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden. Dagegen werden etwaige Maklerkosten im Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilien von der KVG bzw. dem Asset Manager getragen.
- 6.8 Erfolgsabhängige Vergütung
- 6.8.1 Nachdem die Anleger kumulativ 1.) die Anfängliche Ausschüttung und ab dem 01.01.2027 eine Ausschüttung in Höhe von 5,0% p.a. bezogen auf die gezeichnete, ggf. um Eigenkapitalrückzahlungen geminderte, Eigenkapitaleinlage sowie 2.) 110% bezogen auf die gezeichnete Eigenkapitaleinlage vollständig erhalten haben (jeweils vor Berücksichtigung von Steuern), erhält die KVG nach Abgeltung aller Kosten als erfolgsabhängige Vergütung ein Drittel der darüberhinausgehenden ausschüttungsfähigen Beträge der Gesellschaft.
- 6.8.2 Darüber hinaus erhält die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung bezogen auf jede Beteiligungsgesellschaft in Höhe von bis zu maximal einem Drittel desjenigen Betrags, um den der Nettoinventarwert der betreffenden (ggf. anteiligen) Beteiligung von Jamestown Europa an der Beteiligungsgesellschaft am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen 117,75% des von Jamestown Europa in die Beteiligungsgesellschaft investierten Eigenkapitals zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 6,2% (bezogen auf 100% des investierten Eigenkapitals in die Beteiligungsgesellschaft) übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung; jeweils vor Berücksichtigung von Steuern), jedoch insgesamt höchstens bis zu 100% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Anteils an der Beteiligungsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Eingehung der Beteiligung von Jamestown Europa an der Beteiligungsgesellschaft und ist mit der Liquidation der Vermögensgegenstände der Beteiligungsgesellschaft beendet. Die vorgenannten Regelungen gelten auch, wenn die entsprechende Beteiligung indirekt über einen Spezialfonds gehalten wird. Der Anspruch auf die erfolgsabhängige Vergütung besteht nur und wird fällig, nachdem die in Ziffer 6.8.1 genannten Voraussetzungen für die erfolgsabhängige Vergütung der KVG erfüllt sind; der aus allen Beteiligungsgesellschaften insgesamt resultierende Anspruch ist in der Höhe auf die erfolgsabhängige Vergütung in Ziffer 6.8.1 begrenzt.
- 6.8.3 Sofern gemäß Ziffer 6.8.2 Ansprüche auf eine erfolgsabhängige Vergütung aus einer Beteiligungsgesellschaft bestehen und hieraus Beträge an die KVG oder gemäß Ziffer 6.8.4 an den von der KVG beauftragten Asset Manager gezahlt werden, reduziert sich der in Ziffer 6.8.1 beschriebene Anspruch der KVG auf die erfolgsabhängige Vergütung Euro für Euro. Die vorgenannte Regelungen gelten auch, wenn die entsprechende Beteiligung indirekt über einen Spezialfonds gehalten wird.
- 6.8.4 Sofern die KVG einen Asset Manager beauftragt, erhält dieser Asset Manager ab dem Zeitpunkt seiner Beauftragung anstelle der KVG die gesamte gemäß der vorstehenden Ziffer 6.8.2 anfallende erfolgsabhängige Vergütung. Im Hinblick auf die Entrichtung der erfolgsabhängigen Vergütung an den Asset Manager gelten die Ziffern 6.3.2 und 6.3.3 entsprechend.
- 6.9 Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten
- 6.9.1 Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist sämtliche die ihm daraus entstehenden Gebühren und Kosten selbst zu tragen. Die Ausgleichsverpflichtung nach Ziffer 19.1.2 des Gesellschaftsvertrags bleibt unberührt. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
- 6.9.2 Verkauft der Anleger seine Anteile an einen Dritten, entstehen ihm keine Kosten durch die KVG. Beauftragt der Anleger einen Vermittler, so hat der Anleger die mit dem jeweiligen Vermittler vereinbarten Kosten zu tragen. Ziffer 6.9.1 gilt entsprechend.
- 7. Ausschüttung an Kommanditisten**
- 7.1 Der verfügbare Barüberschuss von Jamestown Europa (entsprechend der Definition im Gesellschaftsvertrag) soll jährlich zum 15. Mai für das jeweilige Vorjahr, beginnend am 15. Mai 2026 anteilig an die Kommanditisten ausgeschüttet werden. Für den Anfangszeitraum, in dem die Anleger der Gesellschaft zu unterschiedlichen Zeitpunkten beitreten, ist eine Anfängliche Ausschüttung vorgesehen. Diese beträgt für jeden Anleger 3,0% p.a. vor Steuern bezogen auf die geleistete Eigenkapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag bis zum 31.12.2026 ab Eingang der jeweiligen Teilzahlungen der Eigenkapitaleinlage in Euro bei der Gesellschaft.
- 7.2 Vorbehaltlich der Regelungen gemäß Ziffer 2.4 und einer im Ermessen der Komplementärin erforderlichen Veränderung der Barmittelreserven der Gesellschaft sollen zudem Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung einer Immobilie bzw. Beteiligungsgesellschaft, dem Verkauf von Spezialfondsanteilen oder der Liquidation eines Spezialfonds (entsprechend der Definition im Gesellschaftsvertrag) innerhalb eines angemessenen Zeitraums anteilig an die Kommanditisten ausgeschüttet werden.
- 7.3 Die Höhe der Ausschüttungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Ausschüttungen kommen.

## 8. Verwahrstelle

- 8.1 Die KVG bestellt für die Gesellschaft ein Kreditinstitut oder ein anderes Institut nach § 80 Abs. 2 KAGB oder einen Treuhänder nach § 80 Abs. 3 KAGB als Verwahrstelle; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse der Anleger.
- 8.2 Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem mit der KVG geschlossenen Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
- 8.3 Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern. Näheres hierzu enthält der Verkaufsprospekt.
- 8.4 Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben gemäß Ziffer 8.3 Satz 1 unberührt.

## 9. Geschäftsjahr, Liquidation und Berichte

- 9.1 Das Geschäftsjahr von Jamestown Europa beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.
- 9.2 Die Gesellschaft ist entsprechend ihres Gesellschaftsvertrags bis zum 31.12.2037 befristet und wird spätestens nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert). Die Gesellschafter können mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Laufzeitverlängerung bis längstens 31.12.2042 beschließen, sofern die Gesellschaft die Vermögensgegenstände noch nicht veräußern konnte. Darüber hinaus wird die Gesellschaft aufgelöst: durch Eröffnungsbeschluss gemäß § 27 InsO oder Abweisung mangels Masse gemäß § 26 InsO; durch Beschluss der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin, auf Empfehlung der KVG, wenn im Wesentlichen das gesamte illiquide Vermögen von Jamestown Europa veräußert

wurde und die entsprechende Gegenleistung durch Jamestown Europa vereinnahmt wurde; mit Ablauf von drei Monaten nach Ausscheiden der Komplementärin, sofern nicht innerhalb dieser drei Monate eine neue Komplementärin aufgenommen wurde; oder durch Beschluss der Gesellschafter mit qualifizierter Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Ein ordentliches Kündigungsrecht von Gesellschaftern besteht nicht.

- 9.3 Im Rahmen der Liquidation von Jamestown Europa werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen von Jamestown Europa eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten von Jamestown Europa beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrags und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

- 9.4 Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres von Jamestown Europa erstellt Jamestown Europa einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.

- 9.5 Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner nach Maßgabe des § 160 Abs. 1 KAGB der das Unternehmensregister führenden Stelle elektronisch zur Einstellung in das Unternehmensregister übermittelt. Den Anlegern wird der Jahresbericht vorgelegt.

## 10. Steuern

Alle Vergütungen und Gebühren unter diesen Anlagebedingungen verstehen sich zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer, soweit nichts anderes geregelt ist.

# GESELLSCHAFTSVERTRAG

## ("Gesellschaftsvertrag")

Zwischen den Gesellschaftern der Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG („Gesellschaft“)

### 1. DEFINITIONEN; INTERPRETATION

#### 1.1 Definitionen

Die nachstehenden Begriffe haben in diesem Gesellschaftsvertrag die folgende Bedeutung:

#### **Anfängliche Ausschüttung**

Die Anfängliche Ausschüttung beträgt für jeden Kommanditisten jeweils ab Eingang der jeweiligen (Teil-) Zahlungen der Eigenkapitaleinlage bei der Gesellschaft bis zum 31.12.2026 3,0% p.a. bezogen auf den jeweils eingezahlten (Teil-) Betrag der Eigenkapitaleinlage vor Steuern ohne Ausgabeaufschlag.

#### **Anfängliche Kosten**

Die in den Anlagebedingungen definierten Initialkosten und der Ausgabeaufschlag.

#### **Anleger**

Jede natürliche oder juristische Person, die sich nach Maßgabe der Angebotsunterlagen oder durch eine nachfolgende Anteilsübertragung mittelbar über die Treuhandkommanditistin oder nach Beendigung des Treuhandvertrags unmittelbar als Kommanditist an der Gesellschaft in Höhe eines bestimmten Zeichnungsbetrags beteiligt, mit Ausnahme der Treuhandkommanditistin selbst. Ferner wird auf die Voraussetzungen unter Punkt 4.1 verwiesen.

#### **Anteilig**

Die Anzahl der Kommanditanteile eines Kommanditisten im Verhältnis zu allen von der Gesellschaft zum jeweiligen Zeitpunkt ausgegebenen Kommanditanteilen.

#### **Ausgabeaufschlag**

Aufgeld von 5% auf den Gesamtbetrag der gezeichneten Eigenkapitaleinlage; die Zahlungen des Ausgabeaufschlages gelten nicht als Eigenkapitaleinlagen für Zwecke dieses Gesellschaftsvertrags.

#### **Ausschüttungsbezugsjahr**

Das abgelaufene Jahr, für das Ausschüttungen von Barüberschüssen gemäß Punkt 6.1.1 im laufenden Jahr geleistet werden.

#### **Auszugleichender Schaden**

Als Auszugleichender Schaden gelten insbesondere Kosten und Steuern i.S.v. § 3 der Abgabenordnung auf Ebene der Gesellschaft sowie auf individueller Ebene eines Gesellschafters, die durch einen oder mehrere Gesellschafter verursacht worden sind (z.B. Gewerbesteuer, Grunderwerbsteuer, Quellensteuern, Erbschaftsteuer und Schenkungsteuer (§ 7 Absatz 7 ErbStG)),

oder auch durch künftige Gesetzesänderungen erst eintreten.

#### **Barüberschuss**

Sämtliche Einnahmen der Gesellschaft während des Ausschüttungsbezugsjahres, einschließlich aller an die Gesellschaft aufgrund ihrer Beteiligung an Beteiligungsgesellschaften bzw. an Spezialfonds ausgeschütteten Beträge (mit Ausnahme der Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung einer Immobilie bzw. einer Beteiligungsgesellschaft, dem Verkauf oder der Rückgabe von Spezialfondsanteilen oder der Liquidation eines Spezialfonds) sowie das gesamte Betriebskapital bzw. alle Barmittelreserven der Gesellschaft abzüglich der Summe aus (i) den Betriebsaufwendungen der Gesellschaft während des betreffenden Ausschüttungsbezugsjahres einschließlich der Vergütung für die Verwahrstelle sowie einschließlich aller im Rahmen der Anlagebedingungen an die Komplementärin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu zahlenden Vergütung, (ii) sämtlichen Beträgen, die während des betreffenden Ausschüttungsbezugsjahres im Rahmen beliebiger Schulden der Gesellschaft zu zahlen sind, (iii) allen Investitionen und sonstigen Aufwendungen der Gesellschaft während des betreffenden Ausschüttungsbezugsjahres, jedoch ohne Berücksichtigung von Wertminderungen oder Abschreibungen auf die Anschaffungskosten oder Vermögenswerte der Gesellschaft und (iv) denjenigen Beträgen, die nach Ansicht der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin in angemessener Weise als Betriebskapital oder Barmittelreserven der Gesellschaft erforderlich sind.

#### **Beteiligungsgesellschaft**

Eine Gesellschaft und alle ihr nachgeordneten Gesellschaften, über die Grundstücke mit oder ohne Aufbauten gehalten werden.

#### **Eigenkapitaleinlage**

Entspricht für jeden Kommanditisten und Treugeber deren direkt oder indirekt an die Gesellschaft gezahlte Einlage (Pflichteinlage inkl. der Hafteinlage) jeweils ggf. gemindert um gemäß Punkt 4.5.2 zurückgezahlte Beträge. Ausgabeaufschläge bleiben bei der Ermittlung der Beträge unberücksichtigt.

#### **Gesellschaft**

Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG.

#### **Gesellschafter**

Die Komplementärin und die Kommanditisten.

#### **Hafteinlage**

Der im Handelsregister der Gesellschaft als Hafteinlage eingetragene Betrag der Kommanditisten.

#### **Holdinggesellschaft**

Eine Gesellschaft, in der Beteiligungen gebündelt und

deren Kapitalanteile zu 100% von der Gesellschaft gehalten werden. Hierbei handelt es sich nicht um eine Holdinggesellschaft im Sinne des § 2 Abs. 1 KAGB. Die darin geregelten Ausnahmebestimmungen vom Anwendungsbereich des KAGB finden daher auf diese Holdinggesellschaft keine Anwendung.

### **Investitionsphase**

Die Investitionsphase beginnt mit Beginn des Vertriebs der Anteile und endet mit Ablauf des dritten Jahres des Vertriebsbeginns. Sie kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75% der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden. Jamestown Europa wird die Anlagegrenzen der Vermögensgegenstände zum Abschluss der Investitionsphase erfüllen. Auch nach Ablauf der Investitionsphase kann verbliebenes gezeichnetes Kapital investiert werden.

### **Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin**

Die Jamestown Europa Kommanditist GmbH

### **KAGB**

Das Kapitalanlagegesetzbuch in seiner jeweils gültigen Fassung.

### **Kapitalverwaltungsgesellschaft/KVG**

Die in Punkt 2.7 genannte Jamestown US-Immobilien GmbH sowie jede ggf. an ihre Stelle getretene Gesellschaft.

### **Kommanditanteil**

Die von Anlegern geleisteten Eigenkapitaleinlagen werden von der Gesellschaft als eine Vielzahl von Anteilen dergestalt behandelt, dass eine geleistete Eigenkapitaleinlage von € 1,00 einem Kommanditanteil entspricht. Im Fall der unmittelbaren Beteiligung an der Gesellschaft bezeichnet die Gesamtzahl der vom Anleger gehaltenen Kommanditanteile dessen einheitliche Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft, im Falle der mittelbaren Beteiligung über die Treuhandkommanditisten bezeichnet die Gesamtzahl der vom Anleger gehaltenen Kommanditanteile den Teil der Kommanditbeteiligung der Treuhandkommanditisten, den diese treuhänderisch für den Anleger hält sowie die korrespondierenden Rechte des Anlegers aus seiner mittelbaren Beteiligung.

Im Fall der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin wird deren Beteiligung entsprechend Punkt 3.2.2.3 in Kommanditanteile aufgeteilt.

### **Kommanditisten**

Die Treuhandkommanditistin, die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin sowie die Anleger.

### **Komplementärin**

Die Jamestown Europa Investment Services GmbH sowie jede gegebenenfalls nach Punkt 16.1 an ihre Stelle getretene Komplementärin.

### **Mindesteigenkapitaleinlage**

Die Mindesteigenkapitaleinlage beträgt € 25 Mio. (in Worten: fünfundzwanzig Millionen Euro).

### **Mit Jamestown verbundene Unternehmen**

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Jamestown Europe GmbH sowie weitere mit diesen verbundene Unternehmen.

### **Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung**

Alle Beträge, die wegen ihrer Beteiligung an einer Beteiligungsgesellschaft oder einem Spezialfonds von der Gesellschaft vereinnahmt bzw. an sie ausgeschüttet werden und die auf den Verkauf oder die Refinanzierung einer Beteiligungsgesellschaft oder eines über diese gehaltenen Grundstücks bzw. dem Verkauf von Spezialfondsanteilen zurückgehen, und die Nettoerlöse aus einem Verkauf der gesamten oder im Wesentlichen der gesamten Beteiligungsgesellschaften der Gesellschaft oder aus der Liquidation eines Spezialfonds.

### **Steuerlicher Vertreter in Deutschland**

Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin in ihrer Funktion wie in Punkt 9.1 definiert.

### **Schriftform**

Ist durch diesen Vertrag Schriftform vorgeschrieben, so gilt § 126 BGB entsprechend, d.h. das Dokument muss von dem Aussteller bzw. dessen Vertreter unterschrieben sein.

### **Spezialfonds**

Ein oder mehrere geschlossene inländische Immobilien-Spezialfonds, über die Beteiligungen an Beteiligungsgesellschaften gehalten werden.

### **Textform**

Ist durch diesen Vertrag Textform vorgeschrieben, so gilt § 126b BGB entsprechend, d.h. eine lesbare aber unterschriftslose Erklärung muss auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden.

### **Treugeber**

Anleger, die sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligen.

### **Treuhandkommanditistin**

Die in Punkt 3.2.1.1 genannte Jamestown Treuhand GmbH sowie jede an ihre Stelle tretende Gesellschaft.

### **Verfügungen**

Jede Übertragung oder Belastung eines Kommanditanteils oder eines Teils eines Kommanditanteils (z.B. durch Schenkung, Veräußerung oder Verpfändung), die Abtretung anderer Rechte und Ansprüche eines Kommanditisten, die auf seiner Zugehörigkeit zur Gesellschaft beruhen, sowie die Einräumung von Unterbeteiligungen – mit Ausnahme von Übertragungen von Todes wegen.

**Verwahrstelle**

Die in Punkt 2.8 genannte Gesellschaft sowie jede ggf. an ihre Stelle getretene Gesellschaft.

**Zeichnungsperiode**

Die Zeichnungsperiode beginnt mit Beginn des Vertriebs der Anteile und endet am 31.03.2027. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft entscheidet über das Ende des Vertriebs und kann den Vertrieb einmalig um sechs Monate verlängern.

## 1.2 Interpretation

Die in diesem Gesellschaftsvertrag enthaltenen Überschriften dienen nur dem leichteren Auffinden der einzelnen Bestimmungen und gelten in keiner Weise als Änderung, Auslegung oder Feststellung des Willens der Gesellschafter und können auch nicht zur Auslegung herangezogen werden.

Soweit es der Sinnzusammenhang erfordert, sind mit der Verwendung eines bestimmten grammatikalischen Geschlechts in diesem Gesellschaftsvertrag auch die jeweils anderen Geschlechter gemeint, und ist mit der Verwendung des Singulars auch der Plural gemeint.

**2. GESELLSCHAFT**

## 2.1 Firma

Die Firma der Gesellschaft lautet Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG.

## 2.2 Sitz

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Köln.

## 2.3 Rechtsform

Die Gesellschaft ist eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft gemäß § 149 KAGB. Es handelt sich bei der Gesellschaft um ein Investmentvermögen gem. § 1 Abs. 1 KAGB.

## 2.4 Gegenstand des Unternehmens

Unternehmensgegenstand ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.

Zweck der Gesellschaft ist der mittelbare Erwerb, die Entwicklung, die Bewirtschaftung und die Veräußerung von in der Eurozone belegenen Immobilien durch den Erwerb von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung dieser Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB erwerben dürfen sowie durch den Erwerb von Anteilen an geschlossenen inländischen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen wie die Gesellschaft unterliegt.

Die Gesellschaft kann ihre Beteiligungen nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB in einer oder mehrerer Holdinggesellschaften bündeln.

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle mit dem Unternehmensgegenstand zusammenhängenden und diesem unmittelbar oder mittelbar förderlichen Geschäfte vorzunehmen oder durch Dritte, insbesondere durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft vornehmen zu lassen, einschließlich der Verwaltung und Nutzung eigenen Vermögens, insbesondere die verzinsliche Anlage liquider Mittel in Bankguthaben, mit Ausnahme erlaubnispflichtiger Tätigkeiten, soweit nicht entsprechende Erlaubnisse der zuständigen Behörden eingeholt wurden.

Sofern die Gesellschaft Beteiligungsgesellschaften oder die von diesen gehaltenen Immobilien veräußert, kann sie für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100% des Investmentvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend neu zu investieren oder gemäß Punkt 6 an die Kommanditisten ausschütten. Das Gleiche gilt in Bezug auf Erlöse aus dem Verkauf von Spezialfondsanteilen oder aus der Liquidation von Spezialfonds.

Weiter darf die Gesellschaft auch Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, zur Absicherung gegen Wertverluste von im Gesellschaftsvermögen befindlichen Vermögensgegenständen tätigen.

## 2.5 Anlagebedingungen

Die Gesellschaft hat sich Anlagebedingungen für die Anlage des Vermögens der Gesellschaft gegeben. Diese sind nicht Bestandteil des Gesellschaftsvertrags. Die Gesellschaft wird diese den Gesellschaftern jederzeit kostenlos zur Verfügung stellen.

## 2.6 Dauer; Geschäftsjahr

2.6.1 Die Gesellschaft beginnt mit ihrer Eintragung im Handelsregister und endet am 31.12.2037, soweit sie nicht gemäß Punkt 18 zu einem früheren Zeitpunkt aufgelöst wird. Die Gesellschafter können mit einem Beschluss gemäß Punkt 11 in Verbindung mit Punkt 8.3.1.3.4 eine Laufzeitverlängerung bis längstens 31.12.2042 beschließen, sofern die Gesellschaft die Vermögensgegenstände noch nicht veräußern konnte.

2.6.2 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

## 2.7 Beauftragung der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Gesellschaft hat die Jamestown US-Immobilien GmbH, Gereonstr. 43-65, 50670 Köln, eingetragen

im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 21384, mit ihrer Verwaltung und der kollektiven Vermögensverwaltung nach dem Kapitalanlagegesetzbuch und damit als ihre externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Absatz 2 Nummer 1 KAGB beauftragt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist keine Gesellschafterin der Gesellschaft.

- 2.8 Beauftragung der Verwahrstelle  
Als Verwahrstelle für die Gesellschaft wurde die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG mit Sitz in Frankfurt am Main bestellt.

### 3. GESELLSCHAFTER; EINLAGEN

#### 3.1 Komplementärin

- 3.1.1 Komplementärin ist die Jamestown Europa Investment Services GmbH, Gereonstr. 43-65, 50670 Köln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 125223.

- 3.1.2 Die Komplementärin leistet keine Einlage in das Kapital der Gesellschaft.

- 3.1.3 Die Komplementärin erhält eine Haftungsvergütung nach Maßgabe der Anlagebedingungen.

#### 3.2 Kommanditisten

##### 3.2.1 Treuhandkommanditistin

- 3.2.1.1 Eine Kommanditistin und zugleich Treuhandkommanditistin der Gesellschaft ist die Jamestown Treuhand GmbH, Gereonstr. 43-65, 50670 Köln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 52404, mit einer Eigenkapitaleinlage von € 1.000.

Schließt die Treuhandkommanditistin mit Treugebern Treuhandverträge, hält sie die vorgenannte Eigenkapitaleinlage nicht mehr eigennützig, sondern fremdnützig mit dem Abschluss des ersten Treuhandvertrags.

- 3.2.1.2 Mit Beitritt von Treugebern wird die Treuhandkommanditistin nach Maßgabe von Punkt 4 weitere Kommanditanteile treuhänderisch für Treugeber übernehmen. Vorbehaltlich entsprechender Anteilszeichnungen durch Anleger übernimmt die Treuhandkommanditistin eine Eigenkapitaleinlage in Höhe der Mindesteigenkapitaleinlage bis zu maximal € 250 Mio. (in Worten: zweihundertfünfzig Millionen Euro); dieser Betrag schließt die in Punkt 3.2.5 genannte Hafteinlage ein. Die genaue Höhe der von der Treuhandkommanditistin innerhalb dieser Spannweite zu übernehmenden Eigenkapitaleinlage wird von der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin bis spätestens zum 31.03.2027 (bei Verlängerung des Vertriebs um sechs Monate bis spätestens 30.09.2027) nach deren freiem Ermessen festgelegt. Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin

kann zudem die der Treuhandkommanditistin eingeräumte Befugnis, mit Anlegern Beitrittsvereinbarungen abzuschließen, vor Ablauf dieser Frist beenden oder diese Frist im Ermessen der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin verlängern.

- 3.2.1.3 Unbeschadet ihrer Haftung im Außenverhältnis in Höhe ihrer Hafteinlage ist die Treuhandkommanditistin im Verhältnis zu der Gesellschaft, zu der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin, zu der Komplementärin und den Anlegern zur Erhöhung und entsprechender Leistung ihrer Eigenkapitaleinlage nur in dem Maße und in dem Umfang verpflichtet, wie Pflichteinlagen von Anlegern nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen gezeichnet und bezahlt werden.

##### 3.2.2 Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin

- 3.2.2.1 Eine weitere Kommanditistin der Gesellschaft ist die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin mit einer Eigenkapitaleinlage von € 1.000. Wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft einen zusätzlichen Investitions- oder Liquiditätsbedarf für die Gesellschaft feststellt, kann sie der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin zu einem oder mehreren Zeitpunkten die Übernahme weiterer Kommanditanteile, auch in Teilen, bis zur maximalen Höhe von 25% des von Anlegern gezeichneten Eigenkapitals anbieten. Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin entscheidet über die Annahme dieses Angebots im eigenen Ermessen. Hierdurch können die in Punkt 3.2.1.2 genannten Grenzen für Eigenkapitaleinlagen überschritten werden.

Die von der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin geleisteten Einlagen werden von der Gesellschaft fiktiv als eine Vielzahl von Anteilen dergestalt behandelt, dass eine geleistete Einlage in Höhe des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 271 KAGB ermittelten Nettoinventarwerts pro Anteil einem Kommanditanteil entspricht. Die Wertermittlung hat zu jedem Zeitpunkt des Erwerbs der Kommanditanteile neu zu erfolgen. Der dabei von € 1 abweichende Teil des Preises je Kommanditanteil wird für Zwecke der Teilhabe an Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft nicht als Eigenkapitaleinlage (sondern auf separaten Einlagekonten innerhalb des Eigenkapitals, Kapitalkonto III) erfasst.

- 3.2.2.2 Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin fungiert als geschäftsführende Kommanditistin (siehe Punkt 8.1).

- 3.2.2.3 Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin nimmt ab dem Zeitpunkt des Erwerbs an allen Ausschüttungen an die Kommanditisten teil, unabhängig davon, auf welchen Zeitraum sich eine Ausschüttung bezieht.

Die Gesellschaft zahlt für diese Kommanditanteile keine

- Anfänglichen Kosten.
- 3.2.3 Beteiligungsquote  
Jeder Kommanditist ist Anteilig an Ergebnis und Vermögen, Liquidationserlös und Auseinandersetzungsguthaben sowie hinsichtlich aller Gesellschafterrechte an der Gesellschaft beteiligt.
- 3.2.4 Fortsetzung der Gesellschaft  
Falls die Mindesteigenkapitaleinlage bis zum Ablauf der Zeichnungsperiode nicht erreicht wird, kann die Gesellschaft mit Zustimmung der Gesellschafter gemäß Punkt 8.3.1.3.6 fortgesetzt werden.
- 3.2.5 Hafteinlagen  
Die Höhe der Hafteinlage beträgt je € 0,01 pro Kommanditanteil von € 1,00.
- 4. BEITRITT ZUR GESELLSCHAFT**
- 4.1 Voraussetzung einer Beteiligung als Kommanditist an der Gesellschaft
- 4.1.1 Der Gesellschaft können grundsätzlich nur natürliche Personen als weitere Kommanditisten beitreten. Die gemeinschaftliche Übernahme eines Gesellschaftsanteils durch Ehegatten oder Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaften ist ausgeschlossen. Der Beitritt zum Gesellschaftsvertrag von Kapitalgesellschaften, Stiftungen oder sonstigen juristischen Personen und Personenhandelsgesellschaften sowie Gesellschaften bürgerlichen Rechts bedarf in jedem Fall der Zustimmung der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin, die diese nach ihrem freien Ermessen erteilen oder versagen kann.
- 4.1.2 Ein Anleger darf weder Bürger, Staatsangehöriger noch Einwohner der USA, einschließlich Greencard-Inhaber, sein. Ausgenommen von dieser Regelung sind einige leitende Mitarbeiter der Jamestown, L.P., die sich im Rahmen eines begrenzten Angebots im Sinne der Rule 701 des Securities Act of 1933 an der Gesellschaft beteiligen.
- 4.2 Beteiligung der Anleger  
Anleger können sich an der Gesellschaft zunächst nur mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligen (dazu Punkt 4.3). Erst nach erfolgtem Beitritt über die Treuhandkommanditistin können Anleger ihre mittelbare Beteiligung in eine Direktkommanditistenstellung umwandeln (dazu Punkt 4.4).
- 4.3 Beitritt der Anleger über die Treuhandkommanditistin
- 4.3.1 Die Treuhandkommanditistin ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB beauftragt und bevollmächtigt, ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter Beitrittsvereinbarungen mit neuen Gesellschaftern abzuschließen, im eigenen Namen und auf fremde Rechnung Kommanditanteile an der Gesellschaft zu übernehmen und auf diese Weise Erhöhungen des Gesellschaftskapitals bis zu dem gemäß Punkt 3.2.1.2 zulässigen Höchstbetrag vorzunehmen. Die Treuhandkommanditistin ist außerdem bevollmächtigt, die entsprechenden Eintragungen in das Handelsregister zu beantragen. Die Treuhandkommanditistin hat dabei die Vorgaben des Punktes 4.1 zu beachten und sich ggf. mit der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin abzustimmen.
- 4.3.2 Die Beteiligung an der Gesellschaft erfolgt nur dadurch, dass sich Anleger als Treugeber in der Weise beteiligen, dass die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung und im Treuhandauftrag des jeweiligen Treugebers, Kommanditanteile im Außenverhältnis, also im Verhältnis der Gesellschaft zu Dritten, als einheitliche Kommanditbeteiligungen übernimmt. Als Inhaber der treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen wird allein die Treuhandkommanditistin im Handelsregister eingetragen.
- Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, ihre Kommanditanteile für eine Mehrzahl von Treugebern treuhänderisch zu halten und die aus den von ihr gehaltenen Kommanditanteilen resultierenden Gesellschafterrechte, soweit gesetzlich zulässig, gespalten wahrzunehmen.
- Die Treuhandkommanditistin wird für Treugeber ausschließlich Kommanditanteile erwerben.
- 4.3.3 Treugeber können nur beitreten, wenn sie jeweils mindestens eine Eigenkapitaleinlage in Höhe von € 10.000 übernehmen und der Betrag der jeweils übernommenen Eigenkapitaleinlage durch € 1.000 ohne Rest teilbar ist.
- 4.3.4 Rechtsstellung der Treugeber  
Die Treugeber werden im Verhältnis zur Gesellschaft und zu den Gesellschaftern, soweit gesetzlich zulässig, ab dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens ihres Beitritts durch Annahme der vom Treugeber abgegebenen Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin gemäß der in der Beitrittserklärung näher geregelten Weise wie unmittelbar beteiligte Kommanditisten behandelt.
- Vorsorglich erteilt die Treuhandkommanditistin den Treugebern entsprechende Stimmrechtsvollmachten.
- Zahlungspflichten zwischen Gesellschaft und Treuhandkommanditistin einerseits sowie Treuhandkommanditistin und einem Anleger andererseits können jeweils mit schuldbefreiender Wirkung durch direkte Zahlung im Verhältnis zwischen Gesellschaft und Anleger erfüllt werden, soweit diese Zahlungspflichten in beiden Verhältnissen aufgrund der treuhänderischen Tätigkeit der Treuhandkommanditistin miteinander korrespondieren. Dies gilt jeweils unabhängig davon, welche Partei zur Zahlung verpflichtet ist.

- 4.3.5 Erbringung der Eigenkapitaleinlage
- 4.3.5.1 Die mit Abschluss der Beitrittserklärung übernommenen Eigenkapitaleinlagen (ohne Ausgabeaufschlag) stellen die im Verhältnis zur Gesellschaft geschuldeten Pflichteinlagen dar. Eigenkapitaleinlagen sind grundsätzlich in Euro und nur unbar durch Überweisung zu leisten. Eine Leistung der Eigenkapitaleinlagen durch Sacheinlage ist ausgeschlossen.
- 4.3.5.2 Eigenkapitaleinlagen sowie Ausgabeaufschlag sind nach Maßgabe der Modalitäten im Verkaufsprospekt zu leisten. Hiervon abweichende Regelungen kann die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin in ihrem Ermessen genehmigen.
- 4.4 Umwandlung in Direktkommanditistenstellung
- 4.4.1 Jeder Treugeber kann von der Treuhandkommanditistin verlangen, seine Rechtsstellung als Treugeber mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals und nach Maßgabe des von ihm geschlossenen Treuhandvertrags in eine Rechtsstellung als Kommanditist umzuwandeln.
- 4.4.2 Die Treuhandkommanditistin ist dementsprechend nach Maßgabe der von ihr geschlossenen Treuhandverträge berechtigt und ggf. verpflichtet, ihre treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile teilweise an einen Treugeber, soweit sie ihre Kommanditanteile treuhänderisch für diesen Treugeber hält, unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung dieses Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister mit Rechtsnachfolgevermerk zu übertragen.
- Diese Abtretung bedarf unter den vorgenannten Voraussetzungen nicht der sonst gemäß Punkt 13.1 erforderlichen Zustimmung der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin.
- 4.4.3 In den Fällen von Punkt 4.4.1, 4.4.2 und 4.6.2 hat der Treugeber der Gesellschaft eine unwiderrufliche, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiende, und bei natürlichen Personen über den Tod hinaus wirksame Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form zu erteilen, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die gesamte Dauer der Beteiligung zur Vornahme aller Handlungen im Zusammenhang mit Eintragungen ins Handelsregister bevollmächtigt (Generalanmeldevollmacht). Die Gesellschaft ist berechtigt, hierfür die Verwendung eines von ihr vorgegebenen Musters zu verlangen. Bei der Beglaubigung der Vollmacht muss zur Sicherstellung des Identitätsnachweises das vorgelegte Ausweispapier angegeben werden; die Angabe "von Person bekannt" genügt nicht. Die hierfür anfallenden Kosten sind von jedem Treugeber selbst zu tragen.
- 4.5 Wirkung der Leistung der Eigenkapitaleinlage; Ausschluss von Nachschusspflichten
- 4.5.1 Wirkung der Leistung der Eigenkapitaleinlage
- Mit der Leistung der Eigenkapitaleinlage erlischt der Anspruch der Gesellschaft auf Leistung der Einlage. Dies gilt auch in Fällen von Punkt 4.5.2.
- 4.5.2 Teilweise Rückzahlung der Eigenkapitaleinlage
- Sollte die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin in alleinigem Ermessen feststellen, dass ein Teil der Eigenkapitaleinlagen nicht nach Maßgabe des Unternehmensgegenstandes gemäß Punkt 2.4 investiert werden kann, ist die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, an jeden Anleger anteilig für jeden Kommanditanteil einen solchen Teil der eingezahlten Eigenkapitaleinlagen an die Anleger zurückzahlen (jedoch nur insoweit, als der Wert des jeweiligen Kommanditanteils nicht unter den Betrag der Hafteinlage herabgemindert wird).
- 4.5.3 Ausschluss von Nachschusspflichten
- Kommanditisten sind nicht verpflichtet, Verluste der Gesellschaft auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen.
- 4.6 Säumnis der Leistung der Eigenkapitaleinlage
- Zahlt ein Gesellschafter die für die gezeichneten Kommanditanteile geschuldeten Beträge (Eigenkapitaleinlage und Ausgabeaufschlag) nicht bei Fälligkeit, so gilt Folgendes:
- 4.6.1 Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin wird säumige Anleger mahnen und ihnen eine Frist für die Zahlung setzen. Diese Frist muss mindestens 30 Tage betragen und ausdrücklich auf die Rechtsfolgen hinweisen, die im Falle der Fristversäumung eintreten.
- 4.6.2 Zahlt der Anleger nicht vollständig innerhalb der Frist von Punkt 4.6.1, scheidet der Anleger aus der Gesellschaft aus und seine Kommanditanteile werden im Ermessen der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin ganz oder teilweise eingezogen.
- 5. GESELLSCHAFTSKAPITAL; KONTEN**
- 5.1 Gesellschaftskapital
- Das Gesellschaftskapital besteht aus der Summe aller Eigenkapitaleinlagen.
- 5.2 Für die Komplementärin wird lediglich ein Verrechnungskonto geführt, über das die Zahlungen zwischen Gesellschaft und Komplementärin abgewickelt werden.
- 5.3 Für jeden Kommanditisten werden die folgenden Konten geführt:

- 5.3.1 Kapitalkonto I (Hafteinlagekonto): Auf dem Hafteinlagekonto werden die Einzahlungen und Rückzahlungen der Eigenkapitaleinlage in Höhe der Hafteinlage gebucht.
- 5.3.2 Kapitalkonto II (Sonstiges Pflichteinlagekonto): Auf dem Sonstigen Pflichteinlagekonto werden die Ein- und Rückzahlungen der Eigenkapitaleinlage in Höhe der Pflichteinlage ohne die Hafteinlage gebucht.
- 5.3.3 Kapitalkonto III (Rücklagenkonto): Auf dem Rücklagenkonto werden die Einlagen der Kommanditisten gebucht, die die Höhe der Eigenkapitaleinlagen übersteigen.
- 5.3.4 Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustkonto): Auf dem Gewinn- und Verlustkonto werden nicht entnehmfähige Gewinnanteile sowie etwaige Verlustanteile gebucht.
- 5.3.5 Forderungskonto (Verrechnungskonto): Auf dem Forderungskonto werden die entnehmfähigen Gewinnanteile und Entnahmen gebucht. Es dient ferner auch dem Zahlungsverkehr zwischen Gesellschaft und Kommanditist, soweit der jeweilige Geschäftsvorfall nicht auf einem vorstehend genannten Konto zu verbuchen ist.
- 5.3.6 Die Salden auf den Konten sind unverzinslich.
- 6. AUSSCHÜTTUNGEN AN KOMMANDITISTEN**
- 6.1 Zur Ausschüttung bereitstehende Barüberschüsse und Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung werden unter den folgenden Modalitäten ausgeschüttet:
- 6.1.1 Die Gesellschaft beabsichtigt, Ausschüttungen von Barüberschüssen an alle Kommanditisten jeweils am 15. Mai eines Jahres für das jeweilige Ausschüttungsbezugsjahr, beginnend am 15.05.2026, vorzunehmen, zunächst in Höhe der Anfänglichen Ausschüttung und im Übrigen Anteilig an die Kommanditisten.
- 6.1.2 Im Hinblick auf die Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung, die im Ermessen der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin nicht in Bankguthaben nach Punkt 2.4 oder die von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Vermögensgegenstände investiert werden, erfolgen die Ausschüttungen abzüglich derjenigen Beträge, die im Ermessen der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin als Betriebskapital oder Barmittelreserven der Gesellschaft zugeführt werden, im Ermessen der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin innerhalb eines angemessenen Zeitraums Anteilig an die Kommanditisten.
- 6.1.3 Deutsche Ertragsteuerzahlungen der Gesellschaft, der Holdinggesellschaften, der Spezialfonds und der Beteiligungsgesellschaften für Gesellschafter werden gemäß der Definition in den Punkten 9.1.2 und 9.1.4 für alle Zwecke dieses Gesellschaftsvertrags als Beträge behandelt, die gemäß diesem Punkt 6 an die Gesellschafter für Gesellschafter ausgeschüttet wurden, und Ausschüttungen, die ansonsten an diese Gesellschafter erfolgen würden, werden um diese einbehaltenen Beträge gekürzt.
- 6.1.4 In dem Fall, dass Kommanditanteile während des Wirtschaftsjahres übertragen werden, muss die Gesellschaft (i) etwaige Ausschüttungen von Barmitteln zwischen dem Übertragenden und dem Empfänger solcher Kommanditanteile anteilmäßig auf der Grundlage der Anzahl von Tagen, an denen die Kommanditanteile während des betreffenden Wirtschaftsjahres von dem betreffenden Übertragenden bzw. Empfänger gehalten wurden, aufteilen, (ii) etwaige Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung, die den Kommanditanteilen zuzuordnen sind, an den Kommanditisten ausschütten, der die Kommanditanteile zum Zeitpunkt der Ausschüttung hält, und (iii) etwaige Erträge oder Verluste der Gesellschaft für das Wirtschaftsjahr, die den betreffenden Kommanditanteilen zuzuordnen sind, zwischen dem Übertragenden und dem Empfänger gemäß diesem Punkt 6.1.4 (i) und (ii) aufteilen.
- 6.2 Sämtliche in diesem Gesellschaftsvertrag genannten Ausschüttungen werden in Euro berechnet. Sämtliche im Rahmen dieses Vertrags an die Anleger erfolgenden Zahlungen sind in Euro vorzunehmen.
- 7. ZUWEISUNG VON GEWINNEN UND VERLUSTEN**
- 7.1 Nettogewinne bzw. -verluste der Gesellschaft (einschließlich ohne Einschränkung etwaige Gewinne oder Verluste aus dem Verkauf, Tausch oder der Refinanzierung eines Objektes) werden zu Einkommensteuerzwecken, wie in diesem Punkt 7 vorgesehen, für das jeweilige Wirtschaftsjahr den Gesellschaftern zugewiesen.
- 7.2 Für deutsche Zwecke werden sämtliche Gewinne und Verluste der Gesellschaft den Gesellschaftern für das betreffende Geschäftsjahr im Verhältnis der gehaltenen Kommanditanteile zeitanteilig zugewiesen.
- 8. GESELLSCHAFTERRECHTE UND -PFLICHTEN**
- 8.1 Geschäftsführung; Vertretung
- 8.1.1 Die Komplementärin ist von der Geschäftsführung der Gesellschaft ausgeschlossen, soweit sie nicht aus zwingenden gesetzlichen Gründen bzw. aufgrund ausdrücklicher Regelung dieses Gesellschaftsvertrages zur Geschäftsführung verpflichtet ist.
- Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin ist zur Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet. Die Geschäftsführer der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin führen die Geschäfte der Gesellschaft mit

- Gesamtgeschäftsführungsbefugnis. Zur Vertretung der Gesellschaft sind die Geschäftsführer der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin jeweils einzeln berechtigt.
- 8.1.2 Neben der Komplementärin ist die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin im Außenverhältnis zur Vertretung der Gesellschaft in vollem Umfang berechtigt und bevollmächtigt. Auf Verlangen der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin ist dieser von der Gesellschaft – vertreten durch die Komplementärin – eine Vollmacht in gesonderter Urkunde zu erteilen. Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin sind jeweils alleinvertretungsberechtigt. Die Komplementärin ist – soweit sich nichts anderes aus diesem Gesellschaftsvertrag ergibt – verpflichtet, ihre Vertretungsmacht im Außenverhältnis nicht auszuüben, es sei denn, dies ist zur Vertretung der Gesellschaft aus gesetzlich zwingenden Gründen erforderlich.
- 8.1.3 Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin sowie die Komplementärin und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- 8.1.4 Die Geschäftsführung erstreckt sich auf die Vornahme aller Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, die der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin im Gesellschaftsvertrag ausdrücklich zugewiesen sind oder die zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehören.
- 8.1.5 Die Mitglieder der Geschäftsführung der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin bestehen aus mindestens zwei Personen, die gemäß § 153 Abs. 2 KAGB zuverlässig sein müssen und die gesetzlichen Anforderungen an die Geschäftsführung erfüllen müssen (§ 153 Abs. 1 Satz 1 - 4 KAGB).
- 8.1.6 Die Kommanditisten, mit Ausnahme der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin, sind an der Geschäftsführung der Gesellschaft nicht beteiligt.
- 8.1.7 Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin und, soweit einschlägig, die Komplementärin haben die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und im Einklang mit anwendbarem Recht, insbesondere den aufsichtsrechtlichen Bestimmungen und Verwaltungsvorgaben der BaFin sowie unter Beachtung der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen zu führen.
- 8.1.8 Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin erteilt hiermit der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter Befreiung von § 181 BGB eine Generalvollmacht, wonach die Kapitalverwaltungsgesellschaft berechtigt ist, die Gesellschaft im Außenverhältnis zu vertreten
- und im Innenverhältnis die Geschäfte der Gesellschaft an Stelle der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin zu führen sowie insbesondere alle der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin nach dem Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Rechte und Pflichten wahrzunehmen. Dazu zählt auch die Übernahme der steuerlichen Pflichten der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin für Jamestown Europa nach Punkt 9.1. Auf Verlangen der Kapitalverwaltungsgesellschaft wird die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin dieser eine entsprechende Generalvollmacht schriftlich ausstellen.
- Solange diese Generalvollmacht besteht, wird die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin von ihrer Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis keinen Gebrauch machen, soweit (i) sie nicht durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft dazu angewiesen wird und/oder (ii) dies rechtlich zwingend geboten ist.
- 8.2 Besondere Geschäftsführungspflichten
- 8.2.1 Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin wird die Gelder der Gesellschaft ausschließlich auf den Anforderungen des § 195 KAGB entsprechenden Konten halten.
- 8.2.2 Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin verwendet die Eigen- und Fremdmittel der Gesellschaft (i) zu Investitionen nach Maßgabe des Unternehmensgegenstandes gemäß Punkt 2.4, (ii) zur Bezahlung aller Kosten und Vergütungen der Gesellschaft gemäß Punkt 10 sowie (iii) zur Schaffung eines angemessenen Betriebskapitals und angemessener Rücklagen für die Zwecke der Gesellschaft.
- 8.3 Zustimmungsbedürftigkeit
- 8.3.1 Zur Vornahme von Handlungen und Geschäften, (i) die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes der Gesellschaft hinausgehen und (ii) die weder nach Punkt 8.3.2 zustimmungsfrei sind noch der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin an anderer Stelle im Gesellschaftsvertrag ausdrücklich zugewiesen sind, bedarf die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin der Zustimmung der Gesellschafter nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:
- 8.3.1.1 Einer Zustimmung der Gesellschafter mit einer Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel der Kommanditanteile auf sich vereinigen, bedarf gemäß § 267 Absatz 3 KAGB eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt.
- 8.3.1.2 Einer Zustimmung der Gesellschafter mit qualifizierter Mehrheit im Sinne von Punkt 11.3.1 bedürfen:
- 8.3.1.2.1 Änderung des Gesellschaftsvertrags; wobei die

Komplementärin einer Änderung der Punkte 3.1, 6, 7 und 16 zustimmen muss;	von Forderungen der Gesellschaft gegen Anleger auf Leistung der Eigenkapitaleinlage) erfolgen kann;
8.3.1.2.2 Auflösung der Gesellschaft gemäß Punkt 18.1.5;	8.3.2.2 alle für die laufende Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Maßnahmen, einschließlich Folgeinvestitionen und Restrukturierungsmaßnahmen aller Art;
8.3.1.2.3 Fortführung der Gesellschaft, wenn innerhalb der Investitionsphase keine den in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien entsprechende Immobilien erworben werden konnten; und	8.3.2.3 teilweise Rückzahlung der Eigenkapitaleinlage gemäß Punkt 4.5.2;
8.3.1.2.4 Erhöhung des Gesellschaftskapitals über die in Punkt 3.2.1.2 und Punkt 3.2.2.1 genannten Beträge hinaus. Kein Gesellschafter ist verpflichtet, sich an einer Kapitalerhöhung zu beteiligen. Alle Gesellschafter sind jedoch verpflichtet, an der handelsregisterrechtlichen Abwicklung einer wirksam beschlossenen Kapitalerhöhung mitzuwirken, auch wenn dies zu einer Veränderung ihrer Beteiligungsquote führt.	8.3.2.4 Beauftragung Dritter mit der vollständigen oder teilweisen Verwaltung von Vermögensgegenständen, auch durch ein mit Jamestown verbundenes Unternehmen, jeweils zu marktüblichen Sätzen;
8.3.1.3 Einer Zustimmung der Gesellschafter im Sinne des vereinfachten Beschlussverfahrens oder bei anderen Beschlussverfahren mit einfacher Mehrheit im Sinne von Punkt 11.3.1 bedürfen:	8.3.2.5 der Abschluss der folgenden Verträge der Gesellschaft:  8.3.2.5.1 Abschluss aller für die Umsetzung der Maßnahmen nach Punkt 8.3.2.1 und Punkt 8.3.2.2 erforderlichen Vereinbarungen;
8.3.1.3.1 die Feststellung des Jahresabschlusses;	8.3.2.5.2 Abschluss aller sich im Rahmen der Anlagebedingungen bewegendenden Vergütungen oder Kosten auslösenden Vereinbarungen;
8.3.1.3.2 die Entlastung der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin oder der Komplementärin für das abgelaufene Geschäftsjahr;	8.3.2.5.3 Abschluss von Finanzierungsvereinbarungen zwischen der Gesellschaft einerseits sowie der Komplementärin oder mit Jamestown verbundenen Unternehmen andererseits, jeweils zu einem marktüblichen Zinssatz;
8.3.1.3.3 die Wahl des Wirtschaftsprüfers;	8.3.2.5.4 Fondsverwaltungsvertrag mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft;
8.3.1.3.4 die Verlängerung der Dauer der Gesellschaft gemäß Punkt 2.6.1.;	8.3.2.5.5 Vertrag mit der Verwahrstelle über die Verwahrung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft und
8.3.1.3.5 die Übertragung von Gesellschaftsanteilen der Komplementärin an der Gesellschaft oder der Auslagerungsvereinbarung von immobilienbezogenen Leistungen zwischen Jamestown Europe GmbH und der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die Jamestown Europe GmbH;	8.3.2.6 die Auszahlung der vertraglich vereinbarten Vergütungen und Kosten gemäß Punkt 10.
8.3.1.3.6 Fortführung der Gesellschaft, wenn die Mindesteigenkapitaleinlage nicht innerhalb der Zeichnungsperiode erreicht wird.	8.4 Befreiung vom Wettbewerbsverbot  Die Gesellschafter und deren gesetzliche Vertreter sind vom Wettbewerbsverbot des § 117 HGB befreit und unterliegen auch im Übrigen, soweit gesetzlich zulässig, keinem Wettbewerbsverbot.
8.3.2 Keiner Zustimmung der Gesellschafter bedürfen Maßnahmen und dazugehörige Vereinbarungen, die der Erreichung des Zwecks der Gesellschaft dienen, insbesondere folgende Handlungen und Geschäfte:	8.5 Vertraulichkeit  Alle Gesellschafter haben vorbehaltlich Punkt 20 über personenbezogene Daten Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren.
8.3.2.1 sämtliche Investitionsentscheidungen, einschließlich Erwerbs- und Veräußerungsentscheidungen sowie alle damit zusammenhängenden Maßnahmen und Vereinbarungen wie insbesondere Aufnahme von Fremdkapital und Stellung von Sicherheiten, wobei die Stellung von Sicherheiten in Form der Abtretung, Verpfändung oder sonstiger Verfügung über Vermögenswerte der Gesellschaft (einschließlich der Abtretung oder Verpfändung	8.6 Kontrollrecht der Kommanditisten  8.6.1 Jedem Kommanditisten stehen die Rechte aus § 166 HGB zu. Jeder Kommanditist kann gemäß § 166 Absatz 1 HGB zur Prüfung des Jahresabschlusses Auskunft verlangen und hierzu die Bücher und Schriften

- der Gesellschaft in den Geschäftsräumen der Gesellschaft zu üblichen Geschäftszeiten einsehen. Eine Prüfung ist nur bezogen auf Geschäftsjahre möglich, für die Jahresabschlüsse noch nicht von den Gesellschaftern festgestellt sind. Der Prüfungszweck bestimmt Inhalt und Umfang des Einsichtsrechts. Eine Anfertigung von Kopien oder eine Übersendung von Unterlagen ist zur Sicherung der Vertraulichkeit nicht geschuldet.
- 8.6.2 Die Kommanditisten können das Kontrollrecht selbst ausüben oder durch einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Rechtsanwalt, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer auf eigene Kosten ausüben lassen. Wettbewerbsrelevante und/oder personenbezogene Informationen dürfen jedoch nur an einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Dritten gegeben werden.
- 8.6.3 Das Kontrollrecht nach diesem Punkt 8.6 steht auch jedem Treugeber unmittelbar zu.
- 8.7 Informationsrecht der Kommanditisten
- 8.7.1 Die Gesellschafter sind vor einer Kenntnisnahme ihrer personenbezogenen Daten – soweit gesetzlich nicht zwingend erforderlich – durch den Einsicht nehmenden Gesellschafter zu schützen.
- 8.7.2 Die Treuhänderin ist nur berechtigt, persönliche Daten der Treugeber zur Verfügung zu stellen, wenn dies nach Punkt 8.7.1 bei einer direkten Beteiligung der Treugeber zwingend erforderlich wäre. Stellt die Treuhänderin die Daten nicht zur Verfügung, ist sie jedoch gegenüber ihren Treugebern verpflichtet, Anträge von Gesellschaftern auf Einberufung einer Gesellschafterversammlung den Treugebern mitzuteilen.
- 9. STEUERANGELEGENHEITEN**
- 9.1 Steuerlicher Vertreter in Deutschland
- 9.1.1 Die Gesellschaft, vertreten durch die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin, wird einen Steuerberater nach eigenem Ermessen auswählen und beauftragen, eine einheitliche und gesonderte Feststellungserklärung über die Einkünfte der Gesellschaft gemäß §§ 179, 180 Absatz 1 Nr. 2 Buchst. a) AO ("Feststellungserklärung") zu erstellen und für die Gesellschafter beim zuständigen Finanzamt einzureichen.
- 9.1.2 Die Kommanditisten müssen zum Zwecke der Feststellungserklärung ihre Sonderwerbungskosten (d.h., die persönlich getragenen Kosten im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung an der Gesellschaft) des Geschäftsjahres der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin im ersten Quartal des folgenden Geschäftsjahres melden und durch geeignete Belege nachweisen. Die Gesellschafter sichern zu, auch sonst bei der Erstellung und Einreichung der Feststellungserklärung vollumfänglich zu kooperieren. Ein etwaiger Mehraufwand aufgrund nicht fristgerecht eingereichter Sonderwerbungskosten ist dem jeweiligen Gesellschafter in nachgewiesener Höhe zu belasten.
- 9.1.3 Die Gesellschaft, vertreten durch die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin, ist gesetzliche Empfangsbevollmächtigte der Gesellschafter in Bezug auf die Feststellungserklärung der Gesellschaft. Die Gesellschaft, vertreten durch die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin, ist berechtigt, die Empfangsvollmacht an einen externen Steuerberater zu erteilen.
- 9.1.4 Alle Ertragsteuern in Deutschland, die von der Gesellschaft, der Holdinggesellschaft(en), der Spezialfonds oder jeder Beteiligungsgesellschaft auf eine Schuld der Gesellschafter gezahlt wurden und die zur Anrechnung in der individuellen Besteuerung eines Gesellschafters berechtigen, insbesondere Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschläge, gelten als Ausschüttungen an den betreffenden Gesellschafter zu Zwecken dieses Vertrags; diese Beträge werden von Ausschüttungen, die andernfalls an den Gesellschafter erfolgt wären, abgezogen.
- 9.1.5 Die Gesellschaft, vertreten durch die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin, ist ferner befugt zur Einlegung von Rechtsbehelfen oder sonstigen Rechtsmitteln in Bezug auf die Feststellungserklärung der Gesellschaft. Die Gesellschafter bestätigen, dass sie Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel nur nach Zustimmung der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin einlegen werden, auch soweit sie persönlich (z.B. hinsichtlich ihrer Sonderwerbungskosten) betroffen sind; dies gilt nicht, soweit in den Steuererklärungen der Gesellschaft von den Ergebnisverteilungsregelungen dieses Gesellschaftsvertrags abgewichen wird. Wird die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion durch eine andere Gesellschaft ersetzt, gehen alle oben genannten Rechte und Pflichten auf die neue Gesellschaft über.
- 9.1.6 Die durch die Erstellung und Einreichung der Feststellungserklärung (inkl. der weiteren Maßnahmen unter diesem Punkt 9.1) verursachten Kosten und Aufwendungen (insbesondere der Kosten für die Beauftragung des Steuerberaters) werden von der Gesellschaft getragen. Individuelle Kosten eines Gesellschafters (bspw. Einspruch im alleinigen Interesse eines Gesellschafters oder zusätzliche Kosten nach Punkt 9.1.2) werden vom jeweiligen Gesellschafter getragen.
- 10. VERGÜTUNG; KOSTEN DER GESELLSCHAFT**
- Die Gesellschaft trägt die in den Anlagebedingungen aufgeführten Vergütungen und Kosten.
- 11. GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE**
- Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin

	führt alljährlich in angemessener Frist nach Aufstellung des Jahresabschlusses Gesellschafterbeschlüsse betreffend der in Punkt 8.3.1.3 genannten Beschlussgegenstände herbei.		Regelfall. Nur im Ausnahmefall wird die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin eine Gesellschafterversammlung, entweder auf Verlangen der Gesellschafter mit entsprechendem Quorum oder eigene Initiative hin, einberufen.
11.1	Vereinfachtes Beschlussverfahren Die Beschlüsse bezüglich der in Punkt 8.3.1.3 genannten Beschlussgegenstände sowie ggf. weiterer Beschlussgegenstände kann die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin in ihrem Ermessen in einem vereinfachten Verfahren wie folgt herbeiführen:  Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin übermittelt den Jahresabschluss nebst Mitteilung und Aufforderung zur Beschlussfassung in Textform an die Gesellschafter, und stellt darüber hinaus den Jahresbericht auf die Jamestown Homepage ein und übermittelt diesen an die das Unternehmensregister führende Stelle zur Veröffentlichung. Sie teilt den Anlegern im selben Schreiben mit, dass der Jahresabschluss als festgestellt und die Entlastung der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin für das abgelaufene Geschäftsjahr als beschlossen gelten, wenn nicht Kommanditisten mit einem Anteil von mindestens 10% der Kommanditanteile binnen einer von der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin bestimmten Frist, die mindestens einen Monat beträgt, in Textform widersprechen. Für die Berechnung des Fristbeginns gilt Punkt 21.3.  Erfolgt ein solcher Widerspruch durch die Inhaber von mindestens 10% der Kommanditanteile nicht, so gilt der Jahresabschluss mit Ablauf der jeweils konkret gesetzten Frist als festgestellt. Erfolgt ein solcher Widerspruch mit entsprechendem Quorum, so werden die entsprechenden Beschlüsse gemäß der nachfolgenden Bestimmungen gefasst.  Andere Beschlussgegenstände können ebenfalls in diesem Verfahren den Gesellschaftern zur Abstimmung gebracht werden. Dies gilt nicht für solche Beschlussgegenstände, die einer anderen als der einfachen Mehrheit bedürfen.  Die Unwirksamkeit von im vereinfachten Beschlussverfahren gefassten Beschlüssen kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Ablauf der Widerspruchsfrist geltend gemacht werden. Nach Ablauf dieser Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.	11.2.1	Umlaufverfahren
		11.2.1.1	Das Umlaufverfahren wird eingeleitet, indem die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin eine Beschlussvorlage mit der Aufforderung zur Stimmabgabe an die Gesellschafter richtet. Die Frist zur Stimmabgabe im Umlaufverfahren muss mindestens einen Monat vom Tage ab dem in Punkt 21.3 genannten Zeitpunkt betragen. Gesellschafterbeschlüsse im Umlaufverfahren unterliegen dem gleichen Beteiligungsquorum wie ordentliche Gesellschafterversammlungen.
		11.2.1.2	Über die im Umlaufverfahren gefassten Beschlüsse fertigt die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin eine Niederschrift an und leitet diese den Gesellschaftern zu. Die Niederschrift gilt als genehmigt, wenn nicht innerhalb eines Monats nach ihrem Zugang unter Angabe der Gründe in Textform Widerspruch bei der Gesellschaft eingelegt wird. Die Unwirksamkeit von Beschlüssen kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Zugang der Niederschrift durch Klage geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.
		11.2.2	Gesellschafterversammlungen
		11.2.2.1	Gesellschafterversammlungen werden durch die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin einberufen.  Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind außer in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen von der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin einzuberufen, wenn dies von einem oder mehreren Gesellschaftern verlangt wird, der oder die mindestens 5% der Stimmen der Gesellschaft auf sich vereinigen.
		11.2.2.2	Die Einberufung erfolgt unter Bekanntgabe von Ort, Zeit und der Tagesordnung unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände an jeden Gesellschafter, in Textform mit einer Frist von mindestens drei Wochen ab dem in Punkt 21.3 genannten Zeitpunkt.
11.2	Gesellschafterbeschlüsse im Umlaufverfahren und in Gesellschafterversammlungen  Wird kein vereinfachtes Beschlussverfahren gemäß Punkt 11.1 durchgeführt oder ist das Widerspruchsquorum erreicht, werden Gesellschafterbeschlüsse im Umlaufverfahren gemäß Punkt 11.2.1 oder gemäß Punkt 11.2.2 in Gesellschafterversammlungen gefasst. Die Beschlussfassung im Umlaufverfahren ist dabei der	11.2.2.3	Jeder Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Dritten vertreten lassen; das Recht auf eigene Teilnahme bleibt davon unberührt. Soweit die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin oder die Treuhandkommanditistin für andere Gesellschafter tätig werden, sind sie von den Verboten der Mehrfachvertretung und des Selbstkontrahierens nach § 181 BGB befreit.

- 11.2.2.4 Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und mindestens 20% der Stimmen aller Gesellschafter an der Gesellschafterversammlung teilnehmen oder ordnungsgemäß vertreten sind (Beteiligungsquorum).
- Ist eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung beschlussunfähig, kann die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin innerhalb von zwei Wochen die Gesellschafterversammlung mit einer Frist von mindestens einer Woche erneut zur Beschlussfassung über dieselben Tagesordnungspunkte einberufen. Die so einberufene Gesellschafterversammlung ist ungeachtet des Beteiligungsquorums beschlussfähig. Darauf ist in der Einberufung ausdrücklich hinzuweisen.
- 11.2.2.5 Über die Gesellschafterversammlung fertigt die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin eine Niederschrift in Form eines Ergebnisprotokolls (in Textform) an und leitet eine Kopie davon den Gesellschaftern zu.
- Die Niederschrift gilt als genehmigt, wenn nicht innerhalb eines Monats nach ihrem Zugang unter Angabe der Gründe in Textform Widerspruch bei der Gesellschaft eingelegt wird.
- Die Unwirksamkeit von Beschlüssen kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Zugang der Niederschrift durch Klage geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.
- 11.2.2.6 Jeder Treugeber ist berechtigt, an Gesellschafterversammlungen selbst teilzunehmen und seine bzw. die auf seinen rechnerischen Anteil an den Kommanditanteilen der Treuhandkommanditistin entfallenden Stimmrechte selbst als Bevollmächtigter auszuüben.
- 11.3 Abstimmungsmehrheit; Stimmen
- 11.3.1 Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht eine andere Mehrheit vorsehen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.
- Soweit der Gesellschaftsvertrag ausdrücklich eine qualifizierte Mehrheit vorsieht, besteht diese aus mindestens zwei Drittel der abgegebenen Stimmen.
- Stimmenthaltungen gelten jeweils als nicht abgegebene Stimmen.
- 11.3.2 Jeder Kommanditanteil gewährt eine Stimme. Die Komplementärin hat keine Stimme, soweit im Gesellschaftsvertrag nichts Abweichendes geregelt ist.
- 11.4 Stimmrechtsausübung der Treuhandkommanditistin
- Erhält die Treuhandkommanditistin bezüglich der Ausübung von auf die von ihr an der Gesellschaft treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile entfallende Stimmrechte von verschiedenen Treugebern unterschiedliche Weisungen, ist sie berechtigt, ihr Stimmrecht im auf den jeweiligen Treuhandanteil entfallenden Umfang unterschiedlich auszuüben (gespaltenes Stimmrecht).
- 11.5 Kosten
- Die Kosten für die Teilnahme an einer Abstimmung im Umlaufverfahren und/oder der Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung sowie für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter selbst. Die Kosten für die Durchführung von Gesellschafterversammlungen trägt die Gesellschaft.
- 12. GESCHÄFTSBÜCHER; JAHRESABSCHLUSS; BERICHTE**
- 12.1 Geschäftsbücher
- Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin führt die Bücher der Gesellschaft.
- 12.2 Jahresbericht
- Der Jahresbericht der Gesellschaft ist nach Maßgabe der Vorschriften des KAGB von der KVG innerhalb von sechs Monaten, soweit nicht gesetzlich eine kürzere Frist geregelt ist, nach Schluss des Geschäftsjahres aufzustellen sowie prüfen zu lassen. Zusätzlich wird der Jahresabschluss in dieser Zeitspanne auch den Anlegern zur Feststellung vorgelegt.
- 12.3 Berichte der Geschäftsführung
- Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin berichtet den Anlegern über die Entwicklung der Immobilieninvestitionen und der Gesellschaft bei Bedarf, jedoch mindestens zweimal jährlich. Der Jahresbericht wird auf der Jamestown Homepage unter [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) veröffentlicht. Den Anlegern wird der Jahresbericht vorgelegt.
- 13. VERFÜGUNGEN ÜBER KOMMANDITANTEILE**
- 13.1 Verfügungen über Kommanditanteile bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf (z.B. bei Schenkung). Zu diesem Zweck hat der Kommanditist die Verfügung, die nur noch von der schriftlichen Zustimmung abhängen darf, nachzuweisen, indem er der Gesellschaft die notwendigen Unterlagen übermittelt und die Zustimmung der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin beantragt. Zu diesen Unterlagen gehört ggf. auch eine Handelsregistervollmacht des Verfügungsempfängers, für die Punkt 4.4.3

entsprechend gilt.

13.2 Eine Verfügung ist im Übrigen nur zulässig, soweit a) auf Seiten des Übertragungsempfängers die Voraussetzungen gemäß Punkt 4.1 erfüllt sind, und b) in der Person des Übertragenden und des/der Übertragungsempfänger jeweils die Anforderungen an Mindestbeteiligung und Mindeststückelung entsprechend Punkt 4.3.3 eingehalten werden.

13.3 Alle Kosten, Auslagen und Gebühren (einschließlich Notar- und Gerichtsgebühren), die mit einer Verfügung verbunden sind, trägt der verfügende Kommanditist. Bei Schenkungen und Todesfällen fällt zugunsten der KVG eine Bearbeitungsgebühr an, die sich aus dem Preis- und Leistungsverzeichnis ergibt, das im Internet unter [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) bereitgestellt und auf Anfrage zur Verfügung gestellt wird. Punkt 19.1.2 bleibt unberührt.

13.4 Die Bestimmungen dieses Punktes 13 vorbehaltlich des Zustimmungserfordernisses der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin nach Punkt 13.1 gelten nicht für Verfügungen der Treuhandkommanditistin, die insbesondere jederzeit – auch unterjährig – und ohne dass eine Zustimmung anderer Gesellschafter für solche Verfügungen erforderlich ist, berechtigt ist, ihre Kommanditanteile ganz oder teilweise auf vorhandene Gesellschafter oder Dritte zu übertragen. Dies gilt insbesondere für Verfügungen im Zusammenhang mit der Umwandlung einer Rechtsstellung als Treugeber in eine Rechtsstellung als Direktkommanditist. Punkt 19.1.2 bleibt unberührt.

#### **14. TOD EINES KOMMANDITISTEN**

14.1 Stirbt ein Kommanditist, so wird die Gesellschaft mit seinen Erben bzw. nach Übertragung an Vermächtnisnehmer mit diesen fortgeführt.

14.2 Erben oder Testamentsvollstrecker haben sich auf eigene Kosten durch Vorlage einer Ausfertigung des Erbscheins oder Testamentsvollstreckerzeugnisses zu legitimieren; es sei denn, sie können ihre Legitimation im Einzelfall anderweitig gegenüber der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin nachweisen. Ein anderweitiger Nachweis der Legitimation ist zur Zufriedenheit der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin zu führen.

14.3 Erbengemeinschaften haben auf eigene Kosten unverzüglich zur Wahrnehmung ihrer aus diesem Gesellschaftsvertrag folgenden Rechte aus ihrer Mitte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen, der die Rechte der Erbengemeinschaft gemeinschaftlich auszuüben hat. Jeder Kommanditist bevollmächtigt und ermächtigt die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin bereits hiermit unwiderruflich und über den Tod hinaus, alle ihr geboten erscheinenden Erklärungen für die Erbengemeinschaft abzugeben und solche

Handlungen vorzunehmen, die für die Fortführung der Gesellschaft, insbesondere für die Erfüllung registerrechtlicher und sonstiger Pflichten, der Mitwirkung aller Gesellschafter bedürfen.

14.4 Alle Kosten die durch den Übergang der Kommanditanteile eines verstorbenen Kommanditisten auf dessen Rechtsnachfolger entstehen, sind von dessen Rechtsnachfolger(n) zu tragen und bemessen sich gemäß Punkt 13.3.

#### **15. AUSSCHIEDEN VON GESELLSCHAFTERN**

15.1 Ein ordentliches Kündigungsrecht besteht nicht; gesetzliche Ausscheidensgründe bleiben unberührt.

15.2 Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.

15.3 Ein Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus:

15.3.1 wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen dieses Gesellschafters eröffnet wurde;

15.3.2 ein Privatgläubiger dieses Gesellschafters dessen Mitgliedschaft kündigt;

15.3.3 wenn der Gesellschafter als säumiger Gesellschafter nach Punkt 4.6.2 qualifiziert; oder

15.3.4 wenn er trotz Abmahnung in Schriftform durch die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin schwerwiegend und schuldhaft gegen diesen Gesellschaftsvertrag oder gegen Beschlüsse der Gesellschafterversammlung verstößt und daraufhin durch Beschluss der Gesellschafterversammlung mit qualifizierter Mehrheit aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird.

15.4 Der Gesellschafter scheidet in den Fällen des Punktes 15.3 mit Eintritt des ihn betreffenden Ausscheidensgrundes aus, im Fall der Kündigung der Mitgliedschaft aber nicht vor Ablauf der Kündigungsfrist und im Fall der gerichtlichen Entscheidung über die Ausschließungsklage nicht vor Rechtskraft des stattgebenden Urteils.

#### **16. ERSETZUNG DER KOMPLEMENTÄRIN ODER DER JAMESTOWN GESCHÄFTSFÜHRENDE KOMMANDITISTIN**

16.1 Nur die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt und verpflichtet, für den Fall des Ausscheidens der Komplementärin, gleich aus welchem Grund, eine neue Komplementärin in die Gesellschaft aufzunehmen. Die neue Komplementärin tritt spätestens mit Ausscheiden der alten Komplementärin in deren Rechtsstellung ein. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird hierzu durch alle Gesellschafter ermächtigt und unter Befreiung von

den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt.

- 16.2 Ein Ausscheiden der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin aus der Gesellschaft wird erst wirksam, wenn vor dem Ausscheiden die gleichen Rechte und Pflichten der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin, insbesondere die Geschäftsführungsbefugnis in Bezug auf die Gesellschaft, einer anderen Kommanditistin zugewiesen werden, sodass stets mindestens eine zur Geschäftsführung der Gesellschaft befugte Kommanditistin Gesellschafterin der Gesellschaft ist. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird hierzu durch alle Gesellschafter ermächtigt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt.

## 17. AUSEINANDERSETZUNGSGUTHABEN AUSSCHIEDENDER GESELLSCHAFTER

- 17.1 Das Auseinandersetzungsguthaben eines ausscheidenden Gesellschafters richtet sich grundsätzlich nach dem zuletzt veröffentlichten Nettoinventarwert seiner Beteiligung.
- 17.2 Scheidet der Gesellschafter aus einem der in Punkt 15.3 genannten Gründe aus der Gesellschaft aus, so reduziert sich das gemäß Punkt 17.1 ermittelte Auseinandersetzungsguthaben um 20 %, wenn und soweit dies nach den allgemeinen und ggf. speziell für den Gesellschafter geltenden gesetzlichen Vorgaben zulässig ist. Im Fall des säumigen Gesellschafters nach Punkt 4.6.2 reduziert sich das Auseinandersetzungsguthaben zunächst um den (i) ausstehenden, abgerufenen und noch nicht gezahlten sowie (ii) noch nicht abgerufenen Teil der für den gezeichneten Kommanditanteil geschuldeten Beträge (Eigenkapitaleinlage und Ausgabeaufschlag). Weitergehende Schadensersatzansprüche können durch die Gesellschaft entsprechend der gesetzlichen Regelungen geltend gemacht werden.
- 17.3 Die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens erfolgt unter Berücksichtigung der Liquiditätslage der Gesellschaft und unter Berücksichtigung eines ordnungsgemäßen weiteren Geschäftsverlaufs in Raten zu denjenigen Zeitpunkten, zu denen die Gesellschaft Ausschüttungen vornimmt. Die Auszahlung soll innerhalb von zwölf bis 24 Monate nach dem Ausscheiden des betreffenden Gesellschafters erfolgen, spätestens jedoch im Rahmen der Liquidation. Die einzelnen Raten belaufen sich auf das, was der Gesellschafter als Ausschüttung erhalten hätte, wäre er nicht aus der Gesellschaft ausgeschieden, insgesamt jedoch begrenzt auf das Auseinandersetzungsguthaben. Das Auseinandersetzungsguthaben ist unverzinslich; der ausscheidende Gesellschafter kann dafür keine Stellung von Sicherheiten verlangen.
- 17.4 Der Kommanditanteil des ausscheidenden Gesellschafters wächst den Gesellschaftern (d.h. den Direktkommanditisten und mittelbar, über den Treuhandkommanditisten, den Treugeberkommanditisten) der

Gesellschaft im Verhältnis des Stands ihres Kapitalkontos I untereinander an.

## 18. AUFLÖSUNG UND LIQUIDATION

- 18.1 Auflösungsgründe
- Die Gesellschaft wird aufgelöst:
- 18.1.1 durch Ablauf der gemäß Punkt 2.6.1 festgelegten Dauer;
- 18.1.2 durch Eröffnungsbeschluss gemäß § 27 InsO oder Abweisung mangels Masse gemäß § 26 InsO;
- 18.1.3 durch Beschluss der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin, auf Empfehlung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, wenn im Wesentlichen das gesamte illiquide Vermögen der Gesellschaft veräußert wurde und die entsprechende Gegenleistung durch die Gesellschaft vereinnahmt wurde;
- 18.1.4 mit Ablauf von drei Monaten nach Ausscheiden der Komplementärin, sofern nicht innerhalb dieser drei Monate eine neue Komplementärin aufgenommen wurde; oder
- 18.1.5 wenn die Gesellschafter in den in Punkt 8.3.1.2.3 oder 8.3.1.3.6 genannten Fällen keine Fortführung der Gesellschaft beschlossen haben.
- Eine Auflösung der Gesellschaft auf Antrag eines Gesellschafters nach § 139 Absatz 1 HGB ist ausgeschlossen.
- 18.2 Liquidation und Abwicklung
- 18.2.1 Zum Liquidator wird die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin bestimmt. Dasselbe gilt für eine gegebenenfalls erforderliche Nachtragsliquidation.
- 18.2.2 Bei der Abwicklung wird das gesamte Vermögen veräußert. Der Erlös wird wie folgt verwendet:
- 18.2.2.1 zunächst zur Begleichung sämtlicher Schulden und Verbindlichkeiten der Gesellschaft in der durch Gesetz festgelegten Reihenfolge, ausgenommen jedoch Darlehen, die der Gesellschaft gegebenenfalls von den Gesellschaftern gewährt wurden;
- 18.2.2.2 danach zur Deckung von Rückstellungen, wie sie von dem Liquidator für Eventualverbindlichkeiten oder sonstige Verpflichtungen der Gesellschaft, einschließlich drohender, noch nicht fälliger und streitiger Verbindlichkeiten für erforderlich erachtet werden;
- 18.2.2.3 danach zur Rückzahlung von Darlehen, die der Gesellschaft gegebenenfalls von Gesellschaftern gewährt wurden, in der durch Gesetz festgelegten Reihenfolge;

18.2.2.4 danach in den Beträgen, in dem Verhältnis und in der Reihenfolge, wie in Punkt 6 festgelegt.

18.2.3 Der Liquidator hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung der Gesellschaft beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen. Dieser muss jeweils den Anforderungen des § 158 KAGB entsprechen.

## 19. HAFTUNG

19.1 Allgemeine Haftung/ Ausgleichsverpflichtung

19.1.1 Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt ist, haften die Gesellschafter untereinander und gegenüber der Gesellschaft nur für die rechtzeitige und ordnungsgemäße Erfüllung ihrer in diesem Gesellschaftsvertrag geregelten Pflichten und nur dann für leichte Fahrlässigkeit, wenn sie eine Vertragspflicht verletzen, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung dieses Vertrages überhaupt erst ermöglicht, deren Verletzung die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet und auf deren Einhaltung die andere Partei regelmäßig vertrauen darf (so genannte Kardinalpflichten). In diesen Fällen ist die Haftung auf typische und vorhersehbare Schäden beschränkt. In allen anderen Fällen haften die Gesellschafter nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Die vorstehende Haftungsbeschränkung gilt nicht bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

19.1.2 Ausgleichsverpflichtung

Erleidet die Gesellschaft und/oder ein Gesellschafter einen Auszugleichenden Schaden, und ist ein solcher Auszugleichender Schaden im Verhalten oder in der Person eines anderen Gesellschafters bzw. anderer Gesellschafter begründet, so sind der oder diese anderen Gesellschafter und sein etwaiger bzw. ihre etwaigen Rechtsnachfolger, im Erbfolge der/die Rechtsnachfolger, insoweit gegenüber der Gesellschaft als Gesamtschuldner zum Ausgleich verpflichtet. Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin ist in diesem Fall berechtigt, Ausschüttungen, Auszahlungen und Liquidationsauszahlungen einzubehalten.

19.2 Haftung der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin, Komplementärin und der Treuhandkommanditistin

Die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin, die Komplementärin und die Treuhandkommanditisten haben ihre Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zu erfüllen. Sie haften nur dann für leichte Fahrlässigkeit, wenn sie eine Vertragspflicht verletzen, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung dieses Vertrages überhaupt erst ermöglicht, deren Verletzung die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet und auf deren Einhaltung die andere Partei regelmäßig vertrauen darf (so genannte Kardinalpflichten). In

diesen Fällen ist ihre Haftung auf typische und vorhersehbare Schäden beschränkt. In allen anderen Fällen haftet sie nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Die vorstehende Haftungsbeschränkung gilt nicht bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

19.3 Freistellungsanspruch

Die Gesellschaft stellt die Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin, die Komplementärin sowie die Treuhandkommanditistin von allen Verbindlichkeiten Dritten gegenüber frei, soweit sich diese aus Handlungen und Unterlassungen im Zusammenhang mit der pflichtgemäßen Wahrnehmung der ihr nach diesem Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Pflichten ergeben, insbesondere einschließlich angemessener Honorare und Auslagen aus der Beauftragung Dritter.

## 20. DATENSCHUTZ

20.1 Die Treuhandkommanditistin erhebt die personen- und beteiligungsbezogenen Daten des Treugebers (wie insbesondere Name und Adressdaten) durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die die Daten zu Zwecken der Durchführung dieses Gesellschaftsvertrags und der Verwaltung der Beteiligung des Treugebers übermittelt, erhält und verarbeitet. Wandelt ein Treugeber seine mittelbare Beteiligung in eine Direktkommanditistenstellung um, verarbeitet die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Daten ebenfalls nur zu den vorgenannten Zwecken. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist vertraglich verpflichtet, die personenbezogenen Daten der Anleger ausschließlich im Rahmen dieser Zweckbindung und entsprechend den geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verarbeiten.

20.2 Einzelheiten zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten der Anleger und ihrer Rechte als Betroffene finden sich in dem Kapitel „Informationen zum Datenschutz“ im Verkaufsprospekt.

## 21. MITTEILUNGEN

21.1 Mitteilungen gegenüber Gesellschaft oder Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin

Mitteilungen, die gegenüber der Gesellschaft oder der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin abzugeben sind, sind in Textform oder schriftlich an die Adresse Gereonstr. 43-65, 50670 Köln oder an die zuletzt mitgeteilte Adresse, zu adressieren.

21.2 Mitteilungen gegenüber Kommanditisten

Mitteilungen, die gegenüber einem oder mehreren Kommanditisten abzugeben sind, sind an die bekannte Adresse des jeweiligen Kommanditisten oder an die zuletzt mitgeteilte Adresse schriftlich oder in Textform zu adressieren. Sofern und soweit von der Gesellschaft

angeboten und der Anleger der Gesellschaft seinen Wunsch übermittelt hat, Mitteilungen der Gesellschaft elektronisch zu empfangen (über ein von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu Verfügung gestelltes Online-Postfach) können Mitteilungen gegenüber solchen Kommanditisten elektronisch erfolgen. Der Anleger kann seine getroffene Entscheidung jederzeit durch eine entsprechende Erklärung gegenüber der Gesellschaft ändern.

Jeder Kommanditist ist verpflichtet, der Gesellschaft unverzüglich alle Änderungen seines Namens und/oder seiner Anschrift gemäß Punkt 21.1 mitzuteilen.

Hat ein Kommanditist seinen Wohnsitz im Ausland oder verlegt er ihn dorthin, hat er einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.

### 21.3 Zugang

Gemäß vorstehender Bestimmungen abgegebene Erklärungen bzw. Mitteilungen der Gesellschaft und/oder der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin gegenüber anderen Gesellschaftern gelten bei Postversand an eine Anschrift in demselben Land, in dem der Versand erfolgt, als spätestens am dritten auf das Versanddatum folgenden Werktag und bei Postversand in ein anderes Land als spätestens am fünften auf das Versanddatum folgenden Werktag zugegangen. Bei elektronischer Kommunikation gilt der Zugang als erfolgt, wenn der Kommanditist die Gesellschaft nicht unverzüglich über die nicht erhaltene aber von der Gesellschaft avisierte Erklärung bzw. Mitteilung benachrichtigt. Als avisiert gelten Erklärungen bzw. Mitteilungen, deren elektronischen Versand die Gesellschaft dem Kommanditisten per E-Mail angekündigt hat und die Gesellschaft keine Störungsmeldung erhalten hat (z.B. Meldungen bzgl. einer Störung des E-Mail-Zuganges).

Zum Nachweis des ordnungsgemäßen Versandes reicht es aus nachzuweisen, dass das Schreiben ordnungsgemäß adressiert war, und an der angegebenen Adresse abgegeben oder durch einfachen Brief an diese Adresse versandt wurde. Bei elektronischer Kommunikation reicht es auch nachzuweisen, dass die Gesellschaft das Dokument in das Online-Postfach eingestellt (hochgeladen) hat und der Versand der Benachrichtigung an den Kommanditisten ohne Erhalt einer Störungsmeldung erfolgte.

## 22. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### 22.1 Anwendbares Recht; Gerichtsstand

Der Gesellschaftsvertrag und alle Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern sowie zwischen den Gesellschaftern untereinander,

einschließlich deliktischer Ansprüche, unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand für alle Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern sowie zwischen den Gesellschaftern untereinander, einschließlich deliktischer Ansprüche, ist, soweit gesetzlich zulässig, Köln.

### 22.2 Schriftformerfordernis

Die erstmalige Aufstellung dieses Gesellschaftsvertrags unterliegt gemäß § 150 Abs. 1 KAGB der Schriftform. Dies gilt auch für spätere Änderungen oder Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrags.

### 22.3 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Gesellschaftsvertrages oder eine später in ihn aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nichtig sein oder werden oder sollte sich eine Lücke in diesem Vertrag herausstellen, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Den Parteien ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bekannt, wonach eine salvatorische Erhaltungsklausel lediglich die Beweislast für Zwecke des § 139 BGB umkehrt. Es ist jedoch der ausdrückliche Wille der Parteien, die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen unter allen Umständen aufrecht zu erhalten und damit § 139 BGB insgesamt abzubedingen. Anstelle der nichtigen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke gilt mit Rückwirkung diejenige wirksame und durchführbare Regelung als vereinbart, die rechtlich und wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, wenn sie diesen Punkt beim Abschluss dieses Vertrages bedacht hätte. Beruht die Nichtigkeit einer Bestimmung auf einem in diesem Vertrag festgelegten Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), so gilt die Bestimmung mit einem dem ursprünglichen Maß am nächsten kommenden rechtlich zulässigen Maß als vereinbart.

## Unterschriften

Köln, den 23.10.2025

**Jamestown Europa Investment Services GmbH**  
vertreten durch:

---

Name: Fabian Spindler  
Titel: Geschäftsführer

**Jamestown Treuhand GmbH**  
vertreten durch:

---

Name: Christian Bongartz  
Titel: Geschäftsführer

**Jamestown Europa Kommanditist GmbH**  
vertreten durch:

---

Name: Fabian Spindler  
Titel: Geschäftsführer

# TREUHANDVERTRAG

## ("Treuhandvertrag")

zwischen:

- (1) Jamestown Treuhand GmbH, Gereonstr. 43-65, 50670 Köln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 52404,  
– nachfolgend "Treuhandkommanditistin" –
- (2) der jeweils in der Beitrittserklärung zur Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG genannten Person,  
– nachfolgend "Treugeber"  
und der Treugeber zusammen mit der Treuhandkommanditistin die "Parteien" –

### PRÄAMBEL

- (A) Der Treugeber beteiligt sich an dem geschlossenen Publikums-AIF Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG ("Gesellschaft") mit dem in der Beitrittserklärung genannten Beteiligungsbetrag treuhänderisch nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft („Gesellschaftsvertrag“) über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft.
- (B) Die Treuhandkommanditistin ist gemäß Punkt 3.2.1 des Gesellschaftsvertrags Kommanditistin der Gesellschaft. Sie leistet Eigenkapitaleinlagen (einschließlich der Hafteinlage) in dem Umfang, wie sich Anleger durch Abschluss von Treuhandverträgen nach dem Muster dieses Treuhandvertrags mittelbar an der Gesellschaft beteiligen.
- (C) Dem Treugeber ist bekannt, dass die Treuhandkommanditistin Tochtergesellschaft der Kapitalverwaltungsgesellschaft und verbundenes Unternehmen der Komplementärin sowie der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin ist.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien wie folgt:

### 1. DEFINITIONEN

Definierte Begriffe haben, soweit sie in diesem Treuhandvertrag nicht abweichend definiert sind oder sich aus dem Zusammenhang nichts anderes ergibt, die im Gesellschaftsvertrag zugewiesene Bedeutung.

### 2. ZUSTANDEKOMMEN DES TREUHANDVERTRAGS

Dieser Treuhandvertrag wird durch Annahme der vom Treugeber abgegebenen Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin in der näher in der Beitrittserklärung geregelten Weise geschlossen.

### 3. GEGENSTAND DES TREUHANDAUFTRAGES

- 3.1 Der Treugeber beauftragt die Treuhandkommanditistin, nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags, des Gesellschaftsvertrags sowie der Angaben in Beitrittserklärung und -bestätigung einen (Teil-)Kommanditanteil an der Gesellschaft in Höhe des in der Beitrittsbestätigung angegebenen Betrags der Eigenkapitaleinlage ("Treuhandanteil") im Wege der fremdnützigen Vollrechtstreuhand im eigenen Namen, jedoch für Rechnung und auf Risiko des Treugebers zu übernehmen, zu halten und zu verwalten.

Sofern sich die Höhe des Treuhandanteils gleich aus welchem Grund ändert, setzen sich dieser Auftrag und das Treuhandverhältnis automatisch im veränderten Umfang fort.

- 3.2 Die Treuhandkommanditistin ist gegenüber dem Treugeber zur Herausgabe jeglicher Zahlungen und sonstiger auf den Treuhandanteil entfallender Leistungen verpflichtet, soweit sie diese selbst erhalten und endgültig vereinnahmt hat.

- 3.3 Die Pflichten der Treuhandkommanditistin unter diesem Treuhandvertrag sind bezüglich der Wahrnehmung ihrer Rechte als Kommanditistin der Gesellschaft beschränkt auf die Rechte, die ihr aus dem Treuhandanteil erwachsen sind und auf den sich aus dem Gesellschaftsvertrag ergebenden Umfang dieser Rechte.

Hieraus ergeben sich folgende Beschränkungen der Verantwortlichkeit der Treuhandkommanditistin:

- 3.3.1 Die Treuhandkommanditistin hat das Beteiligungsangebot und insbesondere Verkaufsunterlagen nicht überprüft und sich bei der Entwicklung der Fondsstruktur nicht beteiligt. Die Anlageberatung oder die Information über Vor- und Nachteile einer Beteiligung an der Gesellschaft ist nicht vertragliche Pflicht der Treuhandkommanditistin.
- 3.3.2 Die Treuhandkommanditistin ist weder berechtigt noch verpflichtet, sofern sie dazu gesetzlich nicht verpflichtet ist (z.B. hinsichtlich einer einkommensteuerlichen Feststellungserklärung), die steuerlichen Interessen des Anlegers wahrzunehmen oder steuerliche Erklärungen abzugeben.
- 3.4 Der Treugeber ist einverstanden, dass die Treuhandkommanditistin weitere gleichartige Treuhandverträge mit anderen Treugebern abschließt und für diese Teile ihrer Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft ebenfalls treuhänderisch hält. Weder zwischen Treuhandkommanditistin und Treugeber noch zwischen den Treugebern untereinander besteht eine Gesellschaft.
- 3.5 Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, auf den Treuhandanteil entfallende Vermögenswerte von ihrem

eigenen und für andere Treugeber verwalteten Vermögen gesondert zu halten und zu verwalten.

- 3.6 Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, bei der Durchführung dieses Treuhandvertrags Dritte zu beauftragen. Dies gilt insbesondere für Leistungen in Zusammenhang mit der Treugeberverwaltung und -kommunikation. Gegenüber den Treugebern bleibt die Treuhandkommanditistin auch im Falle der Beauftragung Dritter für die übertragenen Aufgaben verantwortlich.

#### **4. WEISUNGSBEFUGNIS; STIMMRECHTSAUSÜBUNG**

- 4.1 Die Treuhandkommanditistin unterliegt bei der Durchführung ihrer Aufgaben jederzeit den Weisungen des Treugebers, wenn und soweit dieser Treuhandvertrag, der Gesellschaftsvertrag oder sonstige Rechtspflichten dem nicht entgegenstehen.
- 4.2 Erhält die Treuhandkommanditistin bezüglich der Ausübung von auf den von ihr an der Gesellschaft treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil entfallender Stimmrechte von verschiedenen Treugebern unterschiedliche Weisungen, hat sie ihr Stimmrecht den Weisungen entsprechend, im auf den jeweiligen Treuhandanteil entfallenden Umfang, unterschiedlich auszuüben (gespaltenes Stimmrecht).
- 4.3 Die Treuhandkommanditistin wird die auf den Treuhandanteil entfallenden Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen bei Weisung des Treugebers und entsprechend der Weisung ausüben. Dies gilt unabhängig von der Form der Beschlussfassung. Die Treuhandkommanditistin wird im Vorfeld einer Beschlussfassung die Treugeber über die Beschlussgegenstände informieren und um Weisung bitten. Erteilt der Treugeber keine Weisung wird die Treuhandkommanditistin die auf den Treuhandanteil dieses Treugebers entfallenden Stimmrechte bei Beschlussfassungen nach pflichtgemäßem Ermessen im Interesse des Treugebers ausüben.
- 4.4 Die Treuhandkommanditistin bevollmächtigt hiermit den Treugeber, die auf den Treuhandanteil entfallenden Stimmrechte gegenüber der Gesellschaft nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags im Namen der Treuhandkommanditistin selbst auszuüben und alle damit im Zusammenhang stehenden weiteren Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

#### **5. RECHTSSTELLUNG DES TREUGEBERS**

- 5.1 Der Treugeber unterliegt den Rechten und Pflichten dieses Treuhandvertrags.
- 5.2 Der Gesellschaftsvertrag ist Grundlage und Bestandteil dieses Treuhandvertrags; seine Regelungen gelten entsprechend soweit dieser Treuhandvertrag keine oder

keine abweichende Regelung enthält. Der Treugeber erkennt die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags als für sich verbindlich an und stimmt diesen zu. Die Treuhandkommanditistin ist nicht verpflichtet, auf die Ausübung der Rechte bzw. Einhaltung der Pflichten gesondert hinzuweisen. Der Treugeber wird im Verhältnis der Gesellschafter der Gesellschaft zueinander und zur Gesellschaft entsprechend seiner treuhänderisch für ihn gehaltenen Kommanditbeteiligung unmittelbar berechtigt und verpflichtet (vgl. Punkt 4.3.4 des Gesellschaftsvertrags) als wäre er mit den von der Treuhandkommanditistin für ihn gehaltenen Kommanditanteilen unmittelbar an der Gesellschaft beteiligt, soweit im Übrigen in diesem Treuhandvertrag nichts Abweichendes geregelt ist. Der Treugeber ist zur Leistung der mittelbar übernommenen Eigenkapitaleinlage verpflichtet und nimmt insbesondere an Ausschüttungen, Ergebnissen und einem etwaigen Liquidationserlös der Gesellschaft teil, jeweils nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags als wäre er mit den von der Treuhandkommanditistin für ihn gehaltenen Kommanditanteilen unmittelbar an der Gesellschaft beteiligt.

#### **6. ÜBERTRAGUNG DER TREUGEBERSTELLUNG**

Der Treugeber kann seine Treugeberstellung unter diesem Treuhandvertrag mitsamt allen Rechten und Pflichten jederzeit ganz oder teilweise im Wege der Vertragsübernahme auf eine andere Person übertragen. Eine solche Übertragung der Treugeberstellung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Treuhandkommanditistin und der Kapitalverwaltungsgesellschaft und erfolgt im Übrigen unter entsprechender Anwendung der Vorschriften zur Verfügung über Gesellschaftsanteile in Punkt 13 – mit Ausnahme von Punkt 13.4 – des Gesellschaftsvertrags.

Durch die Übertragung der Treugeberstellung erfolgt keine Verfügung über die treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung von der Treuhandkommanditistin, sondern lediglich ein Wechsel in der Person des Treugebers.

Alle mit einer Übertragung verbundenen Kosten, Auslagen und Gebühren trägt der verfügende Treugeber entsprechend Punkt 13.3 des Gesellschaftsvertrags.

#### **7. EINRÄUMUNG DER DIREKTKOMMANDITISTENSTELLUNG**

- 7.1 Der Treugeber kann von der Treuhandkommanditistin mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals in Textform verlangen, dass ihm eine Direktkommanditistenstellung eingeräumt wird. Ein solches Verlangen gilt als ordentliche Kündigung dieses Treuhandvertrags, deren Rechtsfolgen sich nach diesem Punkt 7.1 sowie Punkt 7.3 bis Punkt 7.5 richten. Die Treuhandkommanditistin tritt hiermit in diesem Fall den für den Treugeber treuhänderisch gehaltenen

Kommanditanteil an den Treugeber ab, der die Abtretung bereits hiermit annimmt. Die Abtretung ist aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Wege der Sonderrechtsnachfolge im Handelsregister der Gesellschaft.

7.2 Darüber hinaus tritt die Treuhandkommanditistin für den Fall einer Kündigung nach Punkt 8.4 dieses Treuhandvertrags hiermit den für den Treugeber treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil an den Treugeber ab, der die Abtretung bereits hiermit annimmt. Die Abtretung ist aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Wege der Sonderrechtsnachfolge im Handelsregister der Gesellschaft.

7.3 Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, alle erforderlichen Handlungen, einschließlich Anmeldungen zum Handelsregister, vorzunehmen, um die Einräumung der Direktkommanditistenstellung herbeizuführen.

7.4 Der Treugeber ist verpflichtet, der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine unwiderrufliche, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiende, und bei natürlichen Personen über den Tod hinaus wirksame Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form zu erteilen, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die gesamte Dauer der Beteiligung zur Vornahme aller Handlungen im Zusammenhang mit Eintragungen ins Handelsregister bevollmächtigt (Generalanmeldevollmacht). Die Gesellschaft ist berechtigt, hierfür die Verwendung eines von ihr vorgegebenen Musters zu verlangen. Bei der Beglaubigung der Vollmacht muss zur Sicherstellung des Identitätsnachweises das vorgelegte Ausweispapier angegeben werden; die Angaben "von Person bekannt" genügt nicht. Die hierfür anfallenden Kosten sind von jedem Treugeber selbst zu tragen.

7.5 Kosten, Auslagen und Gebühren (einschließlich Notar- und Gerichtsgebühren), die durch die Einräumung der Direktkommanditistenstellung entstehen, trägt der Treugeber.

## **8. BEENDIGUNG; KÜNDIGUNG**

8.1 Dieser Treuhandvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen und endet, soweit er nicht zuvor wirksam gekündigt wurde, automatisch bei Eintritt des früheren der folgenden Ereignisse:

8.1.1 mit der abgeschlossenen Liquidation der Gesellschaft und der Auskehrung eines etwaigen dem Treugeber zustehenden Anteils am Liquidationserlös; oder

8.1.2 mit Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister der Gesellschaft.

8.2 Ein Recht zur ordentlichen Kündigung über Punkt 7.1 hinaus besteht nicht.

8.3 Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, diesen Treuhandvertrag außerordentlich ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen, wenn in der Person des Treugebers ein gesetzlicher oder vertraglicher Ausschluss- und/oder Ausscheidensgrund vorliegt.

8.4 Im Übrigen bleibt das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund unberührt. Die Rechtsfolgen einer außerordentlichen Kündigung nach diesem Punkt 8.4 richten sich nach Punkt 7.2 bis Punkt 7.5.

## **9. TOD DES TREUGEBERS**

Im Falle des Todes des Treugebers wird dieser Treuhandvertrag mit seinen Erben fortgesetzt. Punkt 14 des Gesellschaftsvertrags findet entsprechend Anwendung.

## **10. AUSSCEIDEN DER TREUHANDKOMMANDITISTIN**

10.1 Scheidet die Treuhandkommanditistin aus der Gesellschaft aus, ohne dass ein Anwendungsfall von Punkt 7 vorliegt, so stimmt der Treugeber bereits hiermit zu, dass dieser Treuhandvertrag mit einem neuen Treuhänder im Wege der Vertragsübernahme fortgeführt wird. Der neue Treuhänder wird durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft bestimmt, die zum Zeitpunkt der Vertragsübernahme die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft ist ("Neuer Treuhänder").

10.2 Für den Fall von Punkt 10.1 ist die Treuhandkommanditistin verpflichtet, den treuhänderisch für den Treugeber gehaltenen Kommanditanteil an den neuen Treuhänder abzutreten und alle hierfür erforderlichen Handlungen, einschließlich Anmeldungen zum Handelsregister, vorzunehmen. Der Treugeber stimmt einer solchen Übertragung bereits hiermit zu. Für die Form der Abtretung gilt Punkt 7.2 entsprechend.

## **11. VERGÜTUNG DER TREUHANDKOMMANDITISTIN**

Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Leistungen unter diesem Vertrag vom Treugeber keine Vergütung. Der Freistellungsanspruch gemäß Punkt 13 bleibt hiervon unberührt.

## **12. DATENSCHUTZ; ANLEGERREGISTER**

12.1 Die Erhebung, Übermittlung, Verarbeitung und Nutzung von personen- und beteiligungsbezogenen Daten des Treugebers durch die Treuhandkommanditistin, die Gesellschaft und die Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt gemäß Punkt 20 des Gesellschaftsvertrags ausschließlich zu Zwecken der Durchführung dieses Vertrags und der Verwaltung der Beteiligung des Treugebers. Die Treuhandkommanditistin wird die Gesellschaft und die Kapitalverwaltungsgesellschaft vertraglich verpflichtet, die personenbezogenen Daten des

Treuegebers ausschließlich im Rahmen dieser Zweckbindung und entsprechend den geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verarbeiten.

12.2 Die Treuhandkommanditistin wird die Daten des Treuegebers nicht an Dritte weitergeben, sofern nicht in Punkt 20 des Gesellschaftsvertrags ausdrücklich aufgeführt oder aufgrund rechtlicher Bestimmungen oder richterlicher oder behördlicher Anordnung erforderlich.

12.3 Die Kapitalverwaltungsgesellschaft führt für die Treuhandkommanditistin ein Anlegerregister über alle Treuegeber mit ihren persönlichen beteiligungsbezogenen Daten. Der Treuegeber erhält auf Anfrage einen Auszug aus dem Anlegerregister mit der Eintragung seiner persönlichen beteiligungsbezogenen Daten.

12.4 Der Treuegeber ist verpflichtet, jede Änderung der Daten zu seiner Person oder bezüglich der Beteiligung der Treuhandkommanditistin unverzüglich in Textform mitzuteilen und durch geeignete Dokumente nachzuweisen (Eheurkunde, Erbschein, etc.).

12.5 Der Treuegeber verzichtet darauf, dass ihm die Treuhandkommanditistin persönliche Angaben über andere Treuegeber mitteilt. Gegenüber der Komplementärin, der Gesellschaft, der Jamestown Geschäftsführende Kommanditistin und der Kapitalverwaltungsgesellschaft darf die Treuhandkommanditistin zu Zwecken der Durchführung dieses Vertrags, des Gesellschaftsvertrages und der Verwaltung der Beteiligung des Treuegebers Mitteilungen über persönliche Angaben der Treuegeber machen.

Treuegeber können von der Treuhandkommanditistin verlangen, dass sie diese Mitteilungen eines Treuegebers an die anderen Treuegeber weiterleitet. Die Kosten hierfür trägt der Treuegeber, der eine Mitteilung an die Treuhandkommanditistin zur Weiterleitung übermittelt hat.

Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten an Dritte darf die Treuhandkommanditistin ohne Zustimmung des Treuegebers nur erteilen, soweit sie dazu aufgrund rechtlicher Bestimmungen verpflichtet ist, insbesondere gegenüber staatlichen Behörden. Darüber hinaus darf sie Vertragspartnern der Gesellschaft Auskünfte in dem erforderlichen Umfang erteilen, soweit die Auskunft zwingend erforderlich ist für die Stellung von Sicherheiten für Fremdkapitalanfragen durch die Gesellschaft. Die Treuhandkommanditistin wird nur dann Klardaten des Treuegebers an Vertragspartner übermitteln, sofern dies für den jeweiligen Vertragszweck zwingend notwendig ist. In allen anderen Fällen wird die Treuhandkommanditistin nur pseudonymisierte oder anonymisierte personenbezogene Daten des Treuegebers übermitteln.

### 13. FREISTELLUNGSANSPRUCH

13.1 Die Treuhandkommanditistin hat Anspruch darauf, vom Treuegeber von allen Verbindlichkeiten sowohl der Gesellschaft als auch Dritten gegenüber freigestellt zu werden, die im Zusammenhang mit der Begründung und der Verwaltung der treuhänderisch begründeten und gehaltenen Gesellschaftsbeteiligung stehen, soweit eine solche Haftung der Treuhandkommanditistin bei pflichtgemäßer Erfüllung dieses Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags entsteht.

13.2 Die Freistellungsverpflichtung des Treuegebers in Bezug auf die Kommanditistenhaftung der Treuhandkommanditistin ist begrenzt auf die Höhe seines Beteiligungsbetrags. Die Regelungen der gesetzlichen Haftung eines Kommanditisten gegenüber der Gesellschaft und den Gläubigern finden auf den Treuegeber sinngemäß Anwendung.

### 14. HAFTUNG

Die Treuhandkommanditistin haftet dem Treuegeber nur dann für leichte Fahrlässigkeit, wenn sie eine Vertragspflicht verletzt, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung dieses Treuhandvertrags überhaupt erst ermöglicht, deren Verletzung die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet und auf deren Einhaltung der Treuegeber regelmäßig vertrauen darf (so genannte Kardinalpflichten). In diesen Fällen ist die Haftung der Treuhandkommanditistin auf typische und vorhersehbare Schäden beschränkt. In allen anderen Fällen haftet die Treuhandkommanditistin nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Die vorstehende Haftungsbeschränkung gilt nicht bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

### 15. MITTEILUNGEN

Sämtliche Mitteilungen zwischen Treuhandkommanditistin und Treuegeber müssen zu ihrer Wirksamkeit in Textform erfolgen.

### 16. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

16.1 Änderungen dieses Treuhandvertrags bietet die Treuhandkommanditistin dem Treuegeber spätestens zwei Monate vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens in Schriftform an. Die Zustimmung des Treuegebers gilt als erteilt, wenn er seine Ablehnung nicht vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Änderungen der Treuhandkommanditistin mitteilt. Die Treuhandkommanditistin weist den Treuegeber auf diese Genehmigungswirkung in ihrem Angebot besonders hin

16.2 Der Treuhandvertrag und alle Ansprüche aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag unterliegen dem

---

Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand für alle Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Treuhandvertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, Köln.

- 16.3 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages oder eine später in ihn aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nichtig sein oder werden oder sollte sich eine Lücke in diesem Vertrag herausstellen, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Den Parteien ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bekannt, wonach eine salvatorische Erhaltungsklausel lediglich die Beweislast für Zwecke des § 139 BGB umkehrt. Es ist jedoch der ausdrückliche Wille der Parteien, die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen unter allen Umständen aufrecht zu erhalten und damit § 139 BGB insgesamt abzubedingen. Anstelle der nichtigen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke gilt mit Rückwirkung diejenige wirksame und durchführbare Regelung als vereinbart, die rechtlich und wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, wenn sie diesen Punkt beim Abschluss dieses Vertrages bedacht hätte. Beruht die Nichtigkeit einer Bestimmung auf einem in diesem Vertrag festgelegten Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), so gilt die Bestimmung mit einem dem ursprünglichen Maß am nächsten kommenden rechtlich zulässigen Maß als vereinbart.

### **Jamestown Treuhand GmbH**

vertreten durch:

---

Name: Christian Bongartz

Titel: Geschäftsführer

### **TREUGEBER**

---

Datum (Annahme des Angebotes des Treugebers durch die Treuhandkommanditistin)



Jamestown US-Immobilien GmbH · Kapitalverwaltungsgesellschaft · Köln HRB 21384  
T +49 221 3098-0 · F +49 221 3098-100 · [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) · [info@jamestown.de](mailto:info@jamestown.de)  
Geschäftsführer: Fabian Spindler, Christian Bongartz · Aufsichtsratsvorsitzender: Sebastian Lohmer