

Jamestown Europa

GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG (gemäß KAGB)

Investitionen in vermietete
Immobilien in Europa

Investition in vermietete Immobilien (mit Wertsteigerungspotenzial) im Euroraum

Erstes Fondsobjekt, gemischt genutzter Gebäudekomplex, angekauft

Erfahrene Jamestown-Teams seit 2019 vor Ort*

Attraktiver Einstiegszeitpunkt & interessante Renditechance (mit Vorzugsstellung)

Hohe Investitionsquote, klare Kostenstruktur, faire Partnerschaft

Geringer Beteiligungsbetrag (ab € 10.000); Versteuerung nur in Deutschland**

*Über 600 Mitarbeiter setzen sich für den Erfolg der Immobilieninvestitionen und gute Anlegerergebnisse ein. Davon rund 100 Mitarbeiter in Europa

**Beteiligungssumme zzgl. 5% Ausgabeaufschlag; Versteuerung bezogen auf die Anlegerebene

Risikohinweis: Aufgrund der mit der Kapitalanlage verbundenen Risiken besteht die Möglichkeit eines finanziellen Verlusts. Ausführliche Darstellung der Risiken siehe Verkaufsprospekt, Kapitel Risiken.

Agenda

1. Jamestown Gruppe
2. Marktüberblick
3. Investitionsstrategie & Zielmärkte¹
4. Erster Ankauf des Jamestown Europa¹
5. Beteiligungsangebot¹
6. Abwicklung
7. Europäische Fallstudien

¹ Bezogen auf den Fonds Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG (Jamestown Europa)

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Hinweis: Jamestown Europa investiert nicht in das gezeigte Objekt



1. Jamestown Gruppe

Hinweis: Jamestown Europa investiert nicht in das gezeigte Objekt.

Design-
orientiertes
Immobilien-
unternehmen



€ 12,3 Mrd.
an verwalteten
Vermögenswerten

Stand 30.06.2025



Aktive
Wertschöpfung
mit eigenen
Teams vor Ort



Mehr als
80.000 Privatanleger
haben bereits in
Jamestown Fonds
investiert

Gestaltung von
**lebenswerten
Nachbarschaften**
und lebendigen
Quartieren



34 von 39 Fonds
für Privatanleger
in über **40 Jahren**
bereits erfolgreich
aufgelöst



Jamestown Leistungsbilanz¹ der aufgelösten US-Vermietungsfonds

Der Erfolg eines Investments kann erst nach Verkauf aller Immobilien und der Auflösung des Fonds betrachtet werden. Jamestown legt seit 1984 Vermietungsfonds mit dem Investitionsfokus USA auf und startet nun mit einem europäischen Publikumsfonds mit bewährter Investitionsstrategie. Ziel ist es, neben laufenden Ausschüttungen hohe Verkaufserlöse durch umgesetzte Wertsteigerungsmaßnahmen zu erzielen, um insgesamt attraktive Gesamtergebnisse zu erzielen.

Jamestown Fonds	Gründungs-jahr	Ausschüttung p.a. (Bandbreite)	Verkaufserlös	Gesamtergebnis p.a.	Ø Haltedauer in Jahren
18 ²	1997	8-18%	232,67%	22,23%	10,21
19	1998	7,5-8%	195,85%	21,70%	6,45
20	1998	7,5-8%	199,92%	9,75%	7,00
21	1991	7,0-8%	279,78%	34,58%	6,40
22	2001	8%	107,77%	8,59%	4,67
23 ³	2002	7,75%	142,70%	18,03%	3,67
24 ³	2003	7,25-10% ²	210,50%	28,55%	5,17
25 ³	2004	7,25-8,75%	167,30%	18,12%	6,40
26 ³	2005	6,5%	130,81%	23,60%	1,51
27	2011	6%	132,16%	10,07%	6,68
28	2013	5,25%	120,85%	10,21%	3,19

Ausgewiesen sind in der Tabelle die Bandbreite der Ausschüttungen p.a., der Verkaufserlös und das durchschnittliche Gesamtergebnis pro Jahr in Prozent des investierten Eigenkapitals ohne Ausgabeaufschlag. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlöse, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag und die Anlagedauer. Alle Angaben vor Steuern. Die Jamestown US-Vermietungsfonds 1 bis 28 wurden zwischen 1984 und 2013 emittiert.

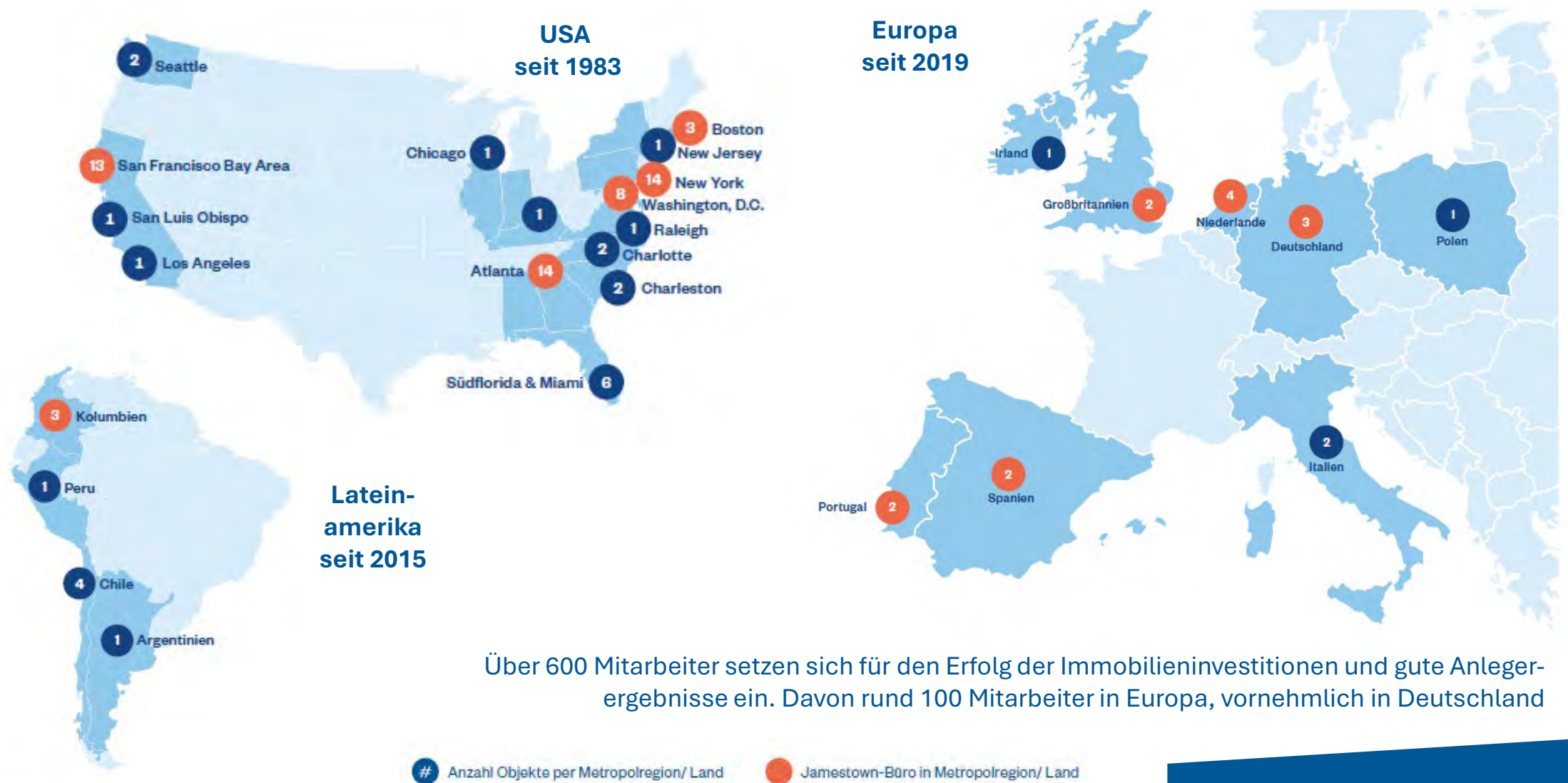
¹ Vor Steuern (Einzeldarstellung ab Jamestown 18), die Fonds Jamestown 18 bis 26 und 28 hatten Gesamtinvestitionen zwischen US-\$ 290 Mio. und US-\$ 1 Mrd. Die Fonds Jamestown 1 bis 17 sind hier aufgrund der kleineren Gesamtinvestitionssummen (kleiner US-\$ 100 Mio.) nicht einzeln aufgeführt. Ausführliche Informationen und detaillierte Einzeldarstellungen in der vom Wirtschaftsprüfer geprüften Leistungsbilanz zum 01.01.2024, mit Ergänzungen bis zum Redaktionsschluss am 30.04.2024. Abrufbar unter www.jamestown.de

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

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

Nicht alle in der Bewirtschaftung befindlichen Jamestown US-Vermietungsfonds verlaufen im Hinblick auf die derzeitigen Herausforderungen des Marktes prognosegemäß, Einzelheiten lassen sich den jeweils aktuellen Gesellschafterinformationen unter www.jamestown.de entnehmen.

Warnhinweis: Vergangene Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für eine künftige Wertentwicklung.



Europa und USA :

Verschiedene Märkte, vielfältige Chancen

- Jamestown eröffnet jetzt auch Privatanlegern die Möglichkeit, an den Chancen europäischer Immobilienmärkte zu partizipieren, bleibt aber gleichzeitig dem Immobilienmarkt USA treu
- Jahrelange Erfahrungen im Immobilienbereich sowohl in Europa als auch in den USA
- Bewährte Strategie: sorgfältig ausgewählte Immobilien mit hohem Wertsteigerungspotenzial, Standorte in wachstumsstarken Metropolregionen und aktives Asset Management
- Eigene Mitarbeiter in den jeweiligen Zielmärkten vor Ort als zusätzlicher Erfolgsfaktor
- Faire Partnerschaft: wirtschaftlicher Erfolg von Jamestown durch späte Gewinnbeteiligung eng an bestmögliche Ergebnisse für die Anleger geknüpft

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

Immobilienchancen dort nutzen, wo sie entstehen!

USA	Europa
USA bleiben auf lange Sicht attraktiv	Europa vielfältig und verlässlich
Extrem professioneller Immobilienmarkt mit hoher Transparenz für fundierte Entscheidungen und flexible Strategien	Konzentration auf Länder mit Präsenz vor Ort: Deutschland, Niederlande, Spanien und Portugal
Größter und liquidester Immobilienmarkt, bietet vielfältige Wachstums- und Diversifikationsmöglichkeiten	Vielfältige Dynamik und Renditechancen in Europa, von stabilen Wachstumsregionen wie Deutschland bis hin zu volatileren Märkten der Eurozone
Die Bevölkerung wächst weiterhin stark, insbesondere im Sun Belt, was zur Erhöhung der Immobiliennachfrage führt	Vielfalt ermöglicht gezielte Chancenwahrnehmung und aktives Risikomanagement
Erwartete investorenfreundliche Politik mit Deregulierung, Steuererleichterungen und vereinfachten Genehmigungsprozessen stärkt Attraktivität für Investitionen, und senkt die Kosten von Immobilieninvestitionen	Harmonisierung der Regulatorik erleichtert grenzüberschreitende Investitionen, steigert Planungssicherheit und vereinfacht administrative Prozesse
Beimischung der Weltleitwährung, strategische Entscheidung	Investitionen ausschließlich in der Heimatwährung Euro
Optimaler Steuerservice in den USA	Geringerer Einstiegsbetrag

Hinweis: Die Beteiligung und deren zukünftige Wertentwicklung unterliegen der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann.

Risikohinweis: Es besteht das Risiko einer negativen Wertentwicklung an den Immobilienmärkten.

Jamestown deckt alle Leistungsphasen der Immobilieninvestitionen ab
(vertikal voll integrierter Investment Manager)



Investment Management

- Akquisition
- Kapitalmärkte
- Fondsmanagement
- Anlegerkommunikation & Anlegerservice



Portfoliomanagement

- Asset Management
- Kreativteam & Einzelhandelsvermietung
- Gebäudeverwaltung
- Bau- und Projektmanagement
- Nachhaltigkeit
- Innovationen & Digitalisierung



Operativ

- Recht, Compliance und Risikomanagement
- Steuerliche Dienstleistungen

Umsetzungsmöglichkeiten im Portfoliomanagement

Klassische Aspekte

- Generierung neuer Flächen
- Repositionierung der Immobilie
- Anpassung des Mietermixes

Zusätzlich im Fokus

- Qualität & Community
- Technologische Innovationen
- Food & Beverage
- Kultur & Design

Jamestown verfügt als vertikal voll integrierter Investment Manager über eigene Teams mit Experten aus allen relevanten Fachbereichen, welche die Aspekte des Placemakings umsetzen:



Räume aktivieren

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

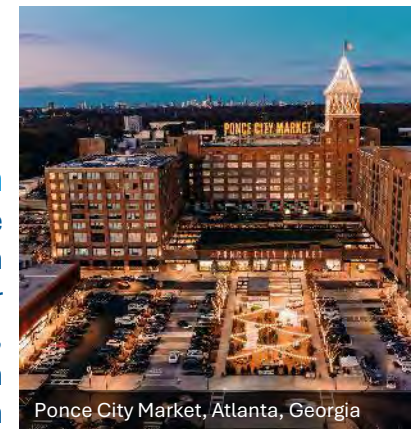


Essen und Trinken

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

Attraktive Orte

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



Einzigartige Immobilien

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

**JAMESTOWN
Europe GmbH**
wurde **2019**
gegründet



Rund € 900 Mio.
an verwalteten
Vermögenswerten
16 Immobilien
in **8 Ländern**



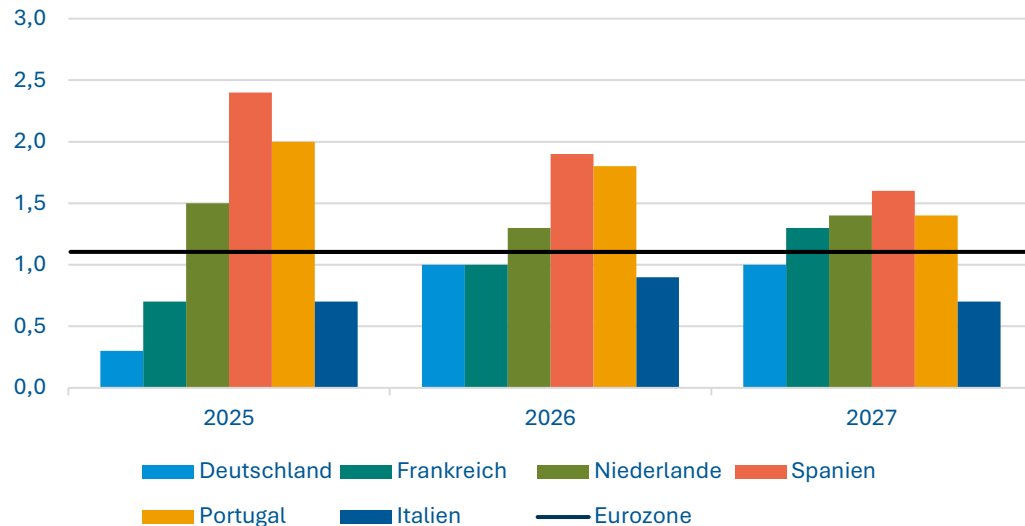
50 Mitarbeiter
im Investment- und
Asset Management-
bereich in **5 Ländern**,
Hauptsitz Köln



Investition in
**Einzelhandel, Büro
und Wohnen** –
bevorzugt **gemischt
genutzte Objekte**

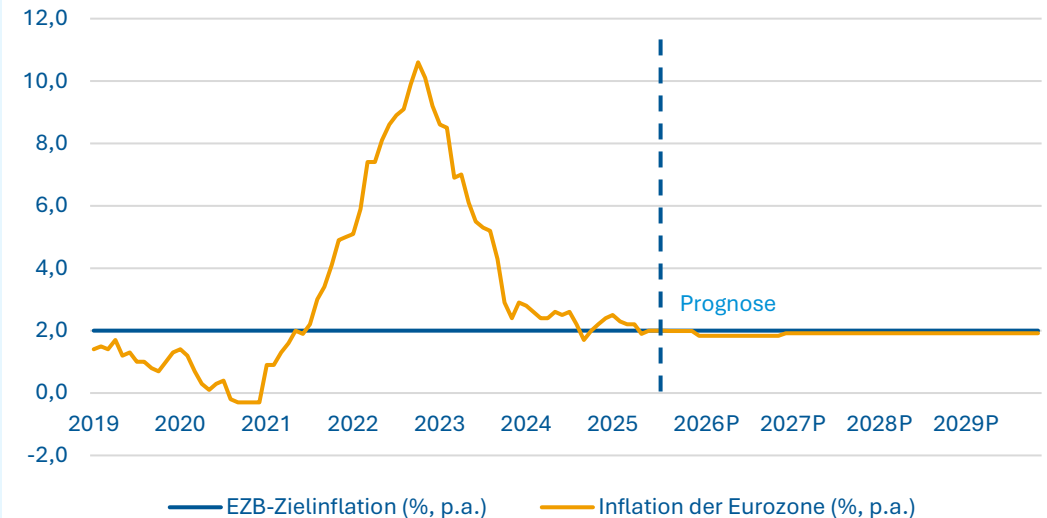
2. Marktüberblick

BIP Prognose (Wachstum in % p.a.)



- Stabile bis steigende Wachstumsraten für die meisten großen Volkswirtschaften in West- und Südeuropa prognostiziert
- Insbesondere Spanien und Portugal mit überdurchschnittlichen Wachstumsraten

Inflationshistorie und -prognose



- Inflationsrate in der Eurozone hat sich nach den deutlichen Preissteigerungen im Zuge der Pandemie und des Ukrainekrieges wieder stabilisiert und liegt auf dem Zielniveau der EZB
- Daraus ergibt sich – trotz der US-Zollpolitik – derzeit ein geringeres Risiko für Zinserhöhungen

Entwicklung der Anfangsrenditen für Immobilien bietet günstigen Einstiegszeitpunkt

- Die Anfangsrenditen für Büro- und Einzelhandelsimmobilien sind in den letzten Jahren stark gestiegen – ein Ergebnis der gestiegenen Zinsen ab 2021. Diese Entwicklung hat zu niedrigeren Immobilienbewertungen geführt
- Die Höhepunkte wurden für Einzelhandelsobjekte in 2023 und für Büroobjekte in 2024 erreicht. Seitdem stabilisieren sich die Anfangsrenditen und beginnen bereits leicht zu fallen
- Was bedeutet das praktisch für Anleger?
Sinkende Anfangsrenditen gehen regelmäßig mit steigenden Immobilienpreisen einher. Da der Markt den Wendepunkt bereits überschritten hat, befinden wir uns gerade in einer Phase, in der Immobilien noch vergleichsweise günstig zu erwerben sind

Hinweis: Marktentwicklung: Spitzenrenditen für Büroobjekte sind im Zeitraum 2021 bis 2024 von 2,98% auf 4,64% und Einzelhandelsobjekte von 2021 bis 2023 von 3,38% auf 4,19% gestiegen, Quelle: PMA (2025); Europa ohne Vereinigtes Königreich.

Jamestown Europa investiert nicht in das gezeigte Objekt

Warnhinweis: Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Entwicklung.

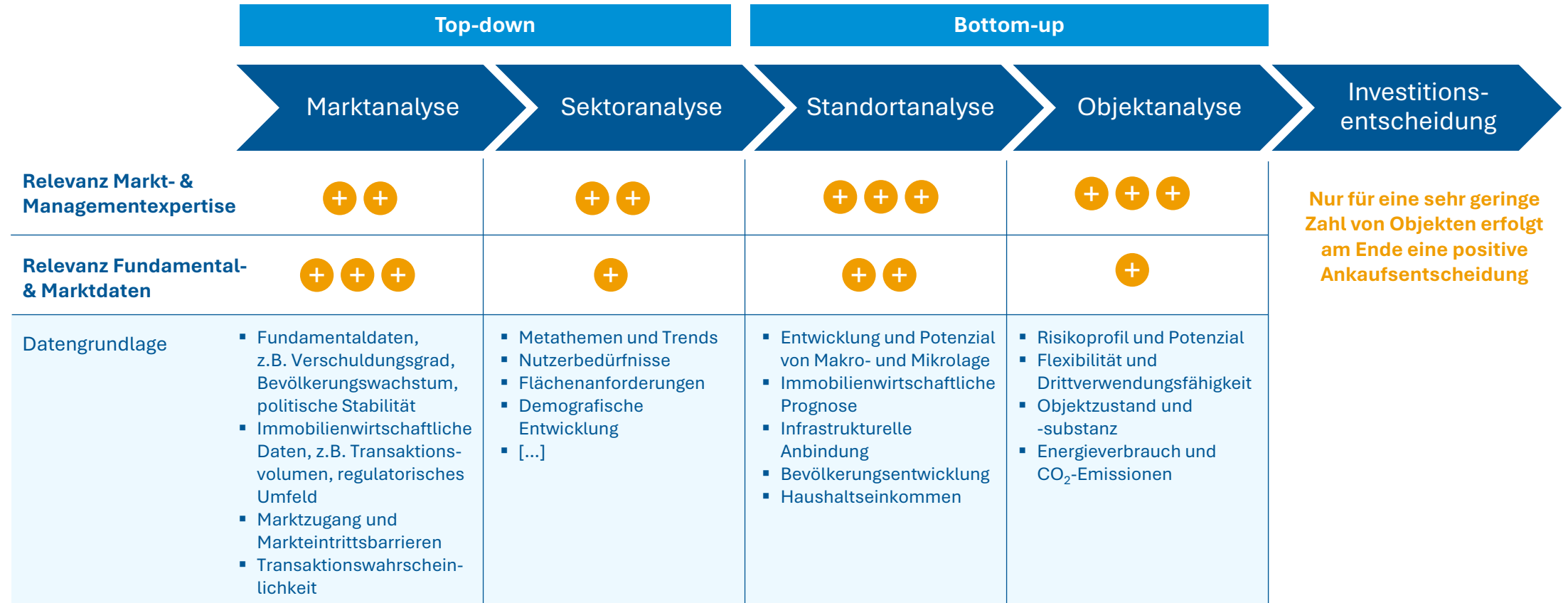
A nighttime photograph of a city street corner. A large, ornate, multi-story building with classical architectural details is the central focus. The building's windows are lit up, and a sign on the roof reads "LA RINASCENTE". The street is paved with cobblestones, and there are some people walking in the foreground. The sky is dark blue with a few stars visible.

Kurz gesagt:
Der Markt hat gedreht. Jetzt einzusteigen kann Anlegern einen Vorteil verschaffen. Ideal für alle, die langfristig von einer Erholung des Marktes profitieren wollen.

3. Investitionsstrategie & Zielmärkte

Viele Faktoren bedingen eine fundierte Investitionsentscheidung

Entscheidungsprozess Jamestown Europa Fonds



Investitionsstandorte (Eurozone)



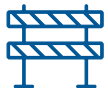
Mindestens 60% in Metropolregionen in Deutschland, den Niederlanden, Portugal und Spanien



Weitere Länder des Euroraums nicht ausgeschlossen (z.B. Belgien und Luxemburg)



Hohe Vermietungsquoten und langfristig steigende Mietpreise in ausgewählten Standorten solcher Metropolen erwartet



Hohe Markteintrittsbarrieren hemmen die Erstellung von Neubauten, beschränken damit das Flächenangebot und stärken Bestandsimmobilien



Hohe Diversifikation hinsichtlich regionaler Standorte, Immobiliennutzungsarten und Mieter durch Erwerb mehrerer Investitionsobjekte beabsichtigt¹

¹ Investitionsobjekte von Jamestown Europa stehen zum aktuellen Zeitpunkt nur teilweise fest (Semi-Blindpool)

Risikohinweis: Es besteht das Risiko der Verschlechterung der Rahmenbedingungen. Streuung bietet keinen Schutz vor Verlusten. Es besteht das Risiko von Fehlentscheidungen des Managements.

Primäre Investitionsstandorte



Büro



Qualität und Standort im Fokus

Handel



Resilienz und neue Konzepte

Wohnen



Urbanisierung und steigender Flächenbedarf



Bevorzugt werden gemischt genutzte Objekte

Strategie nach Ankauf: Durch professionelles Immobilienmanagement die Qualität und Positionierung der Investitionsobjekte zu verbessern, für hohe Mieterzufriedenheit zu sorgen sowie den Nettomietüberschuss während der Anlagedauer zu maximieren

¹ 60% der Investitionen sollen in Einzelhandel und Büro erfolgen. andere Nutzungsarten wie beispielsweise Wohnen als Beimischung möglich.
Hinweis: Jamestown Europa investiert nicht in die gezeigten Objekte

Risikohinweis: Fehlentscheidungen des Fonds- bzw. Assetmanagement können nicht ausgeschlossen werden. Die angenommenen Trends können sich ändern.

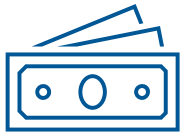
4. Erster Ankauf des Jamestown Europa

Oranienburger Str. 4-5, 10178 Berlin



Exzellente Lagequalität am Hackeschen Markt

Premiumlage für sämtliche Nutzungsarten in Berlin Mitte



Mixed-Use Immobilie mit stabilem Cashflow

Risikodiversifizierte und teilweise wertgesicherte Mieteinnahmen aus den Büro-, Gastronomieflächen sowie aus dem Handels- und Wohnbereich



Sehr gute Infrastruktur

Hervorragende ÖPNV-Anbindung in unmittelbarer Nähe zum Hackeschen Markt; zusätzlich vielfältiges Angebot an Gastronomie und Nahversorgung



Chance auf Wertzuwachs

Mieten rund 20%* unter Marktniveau bieten Möglichkeiten zur Steigerung des Nettomietüberschusses während der Haltedauer

* Einschätzung von Jamestown

Risikohinweis: Rahmenbedingungen können sich verschlechtern. Streuung bietet keinen zuverlässigen Schutz vor Verlusten.





Oranienburger Str. 4-5, Berlin

Objektmerkmale

Baujahr	Gründerzeit, 1897 (Nr. 4), 1846 (Nr. 5) Modernisierung aller Gebäude 1998
Grundstücksfläche	1.763 m ²
Mietfläche	3.947 m ²
Nutzungsart	~50% Büro, ~25% EH/Gastro, ~25% Wohnen
Vermietungsstand	95%

Finanzielle Eckdaten (Prognose)

Kaufpreis ¹	€ 26,2 Mio.
Investitionsvolumen (inkl. Kaufneben- und Finanzierungskosten)	€ 28,3 Mio.
Geplantes Eigenkapital	€ 12,3 Mio.
Prognostizierte Nettomietüberschüsse 2026	rund € 1,3 Mio.
Prognostizierte Nettomietüberschüsse 2038	rund € 2,1 Mio.
Prognostizierte Gesamtrückflüsse des Objektes ^{2,3}	174 %

Der Fonds Jamestown Europa erwarb am 05.12.2025 89,9% des Gesamtobjektes, allokiertes Fondseigenkapital inkl. Liquiditätsreserve und Kosten € 13,8 Mio. Prognosewerte jeweils vor Steuern. Details zu dieser Übersicht können Sie den folgenden Folien und der Ankaufsmittelteilung entnehmen.

Warnhinweis: Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine zukünftige Entwicklung.



¹ Angemessenheit des Kaufpreises durch externes Gutachten bestätigt.

² Bezogen auf das anteilige Fondseigenkapital ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern.

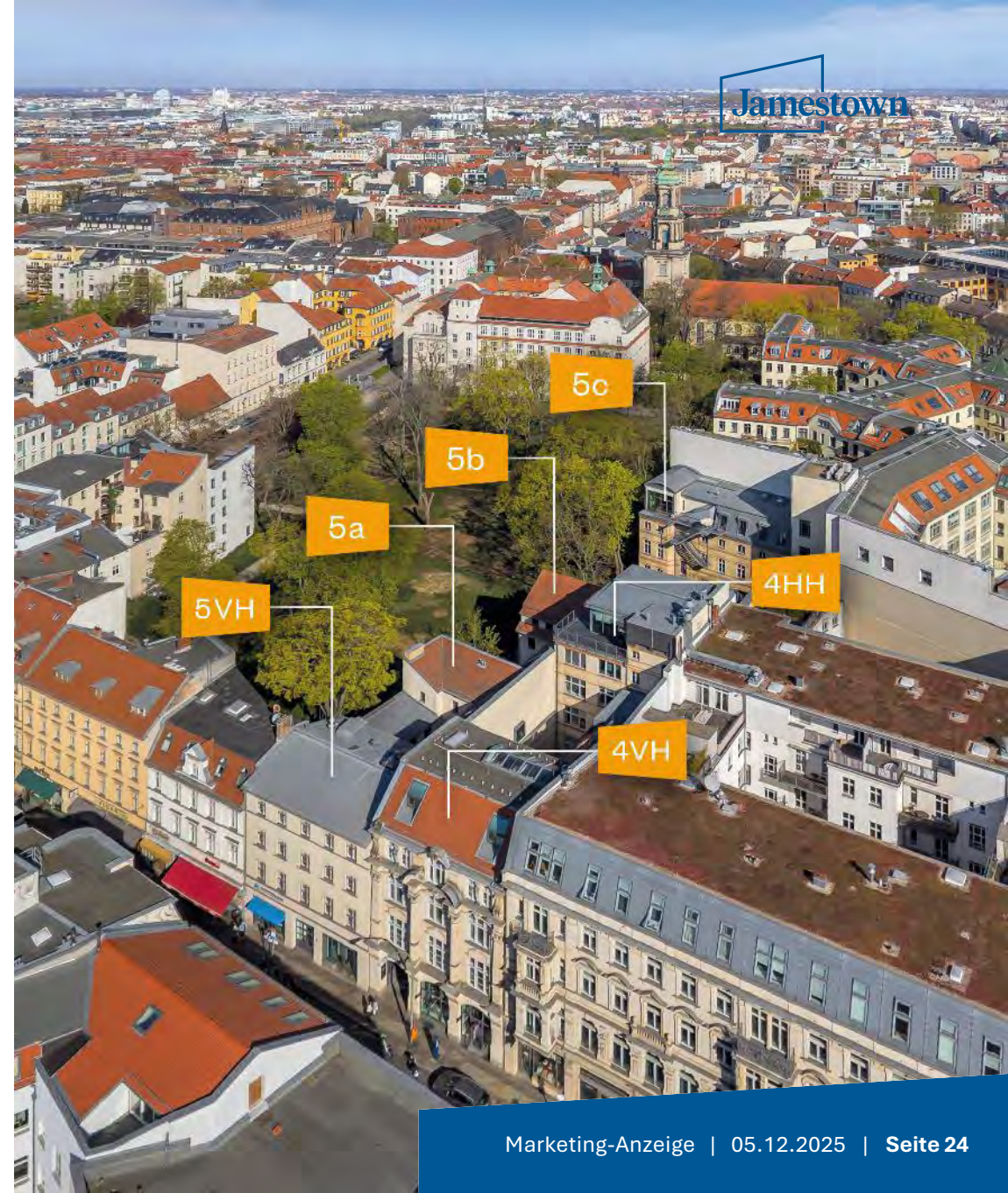
³ Die von Jamestown in der Prognose getroffenen Annahmen können von den Annahmen im Wertgutachten abweichen. Gemäß Jamestown Europa Verkaufsprospekt wird eine anfängliche Ausschüttung von 3% p.a. und ab 2027 eine laufende Ausschüttung in Höhe von 5% p.a. an die Anleger sowie 110% Rückfluss aus Verkauf, jeweils vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag angestrebt. Aus dem Objekt Oranienburger Str. 4–5 ergeben sich bei einer Anlagedauer von 12 Jahren unter Berücksichtigung der jeweiligen Verkaufshypothesen sowie der prognostizierten jährlichen Ausschüttung von 5% aus heutiger Sicht in Summe Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 174% vor Steuern, bezogen auf das anteilige Fondseigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Je nach Investitionsverlauf kann sich auch ein erheblich geringerer oder höherer Wert ergeben. Die Jamestown Prognose basiert auf den abgeschlossenen Mietverträgen und kalkulierten Anschlussvermietungen, geschätzten Ausgaben sowie zahlreichen weiteren Annahmen und Erwartungen. Hinweise zur Fondsprognose einschl. Sensitivitätsanalyse entnehmen Sie bitte der Folie Hauptmerkmale der Beteiligung. Details zur Prognose können der Ankaufsmittelteilung entnommen werden.

Oranienburger Str. 4-5, Berlin

Investitionsstrategie

- Steigerung der Mieteinnahmen während der Haltedauer
- Optimierung des Mietermixes zur Steigerung des Erlebnischarakters und Attraktivität
- Marktgerechte Mietanpassungen nach Ablauf bestehender Mietverträge
- Modernisierung der Gewerbeflächen mit geringem Kapitalaufwand für zügige Anschlussvermietung
- Aufwertung des Innenhofs durch farbliche Neugestaltung
- Reduzierung der Betriebskosten durch geeignete Maßnahmen

Warnhinweis: Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine zukünftige Entwicklung.



Grundrissbeispiele

- rechts, erstes Obergeschoß
- unten, Erdgeschoß

Oranienburger Straße



■ Aufzug ■ Büro ■ Wohnen ■ Retail/Gastronomie ➡ Eingang □ Innen-/Hinterhöfe

Oranienburger Str. 4-5, Berlin

Jamestown

Mieter und Nettomietüberschuss – Prognose Gesamtobjekt

Nutzungsarten	Ø Verbleibende Mietvertragslaufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. €	
			2026 ¹	2038
1. Büro (10 Mieter) ²	4,9 Jahre	2.053	786	1.326
2. Einzelhandel (1 Mieter)	4,1 Jahre	152	89	151
3. Gastronomie (3 Mieter)	6,5 Jahre	690	286	399
4. Wohnen (15 Wohnungen)	-	999	184	270
5. Lagerflächen	4,5 Jahre	53	6	10
Einnahmen gesamt		3.947	1.351	2.156
Abzgl. Betriebskosten/ Grundsteuer			-62	-80
Nettomietüberschuss³			1.288	2.075

¹ Erstes volles Kalenderjahr nach Ankauf, inklusive Umlagen

² Inkl. derzeit leerstehender Flächen

³ Exkl. mietfreier Zeiten und Mietausfällen

Prognosewerte jeweils vor Steuern. Weitere Details zu dieser Übersicht können Sie der Ankaufsmitteilung entnehmen.

Warnhinweis: Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine zukünftige Entwicklung.



Oranienburger Str. 4-5, Berlin



Investition/Finanzierung – Prognose

Eckdaten Investition/Finanzierung - PROGNOSE	Angaben in Tsd. €
Investition 05.12.2025¹ (100%)	
Kaufpreis ²	26.225
Kaufneben- und Finanzierungskosten	2.047
Investitionsvolumen	28.272
Finanzierung durch	
Tilgungsfreies Darlehen ³	16.000
Eigenkapital	12.272
davon Jamestown Europa (89,9%)	
Eigenkapitalanteil	11.033
Liquiditätsreserve	1.618
Erwerbsnebenkosten	13
Jamestown Ankaufsvergütung	236
Anteilige Initialkosten des Fonds	882
Allokiertes Fondseigenkapital	13.782

¹ Datum der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages, Übergang Nutzen und Lasten erfolgt voraussichtlich am 31. Januar 2026

² Ankaufsmultiplikator von rund 20,4-fach bezogen auf den Nettomietüberschuss 2026 (exkl. mietfreier Zeiten und Mietausfällen), prognostizierter Verkaufsmultiplikator 2037 20-fach

³ Darlehenslaufzeit zehn Jahre, Festzins 3,94% p.a. gem. vorliegendem Angebot; Aufnahme von weiterem Fremdkapital i. H. v. € 4,5 Mio. im sechsten Jahr der Haltedauer geplant. Prognosewerte jeweils vor Steuern. Weitere Details zu dieser Übersicht können Sie der Ankaufsmittelteilung entnehmen.

Warnhinweis: Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine zukünftige Entwicklung.



Oranienburger Str. 5c

Objekt mit vielfältig nutzbaren Flächen und Innenhöfen, attraktive Flächenzuschnitte und Dachterrassen



Hinterer Innenhof zwischen Oranienburger Str. 4HH und 5c



Oranienburger Str. 4, Innenhof, Upper Grill Club

Attraktives gastronomisches Angebot als Anziehungspunkt



Oranienburger Str. 4, Upper Grill Club



Oranienburger Str. 4, Urban Liquors

Modern ausgestattete Büroflächen mit nachgefragten Flächenzuschnitten von 100 m² bis 200 m²



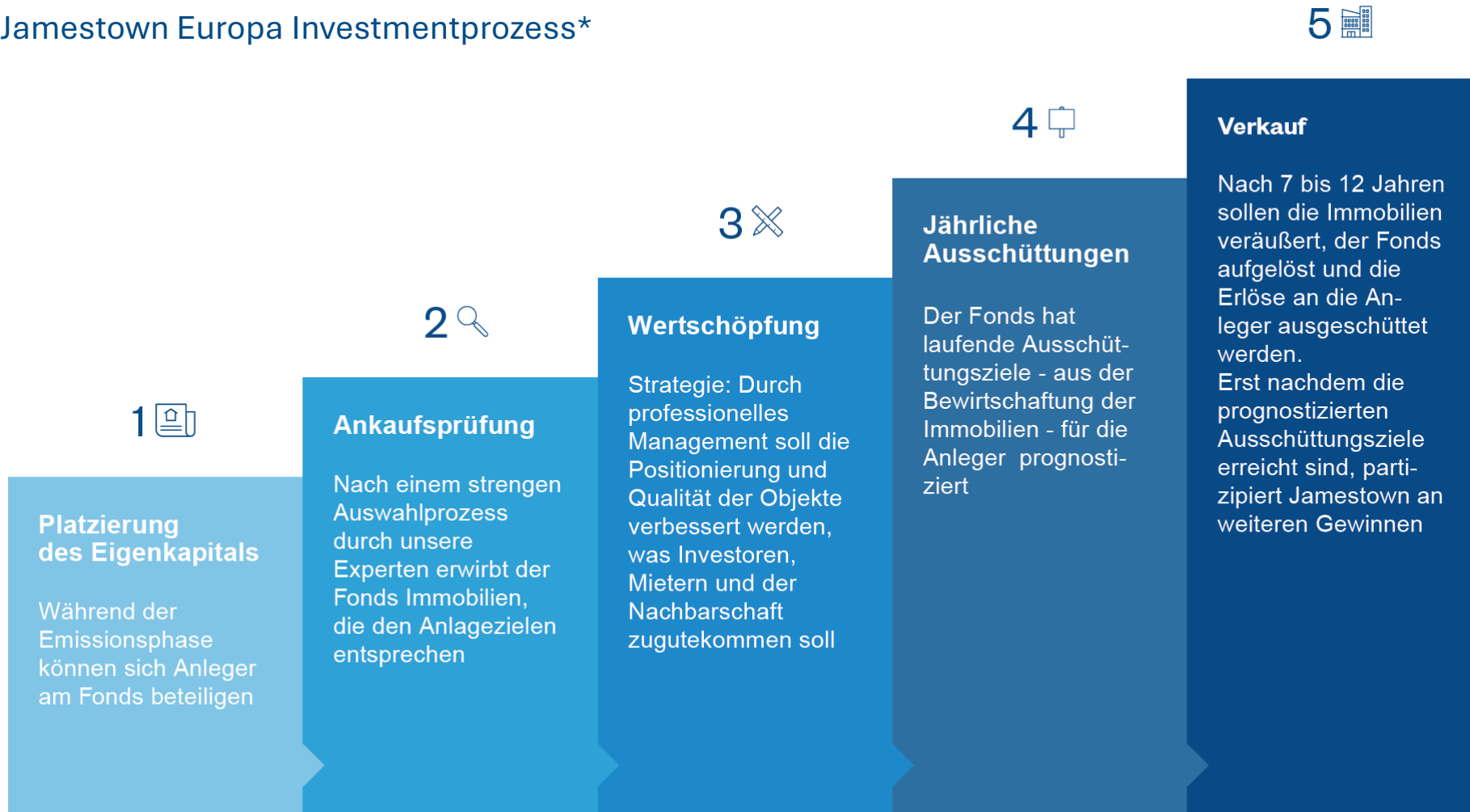
Oranienburger Str. 4, Büromieter Binaere Bauten



Oranienburger Str. 4, Büromieter Binaere Bauten

5. Beteiligungsangebot

Jamestown Europa Investmentprozess*



Hauptmerkmale

Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG

Produktart	Geschlossener inländischer Publikums-AIF ¹ im Sinne des KAGB ²
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Jamestown US-Immobilien GmbH, Köln
Asset Manager	Jamestown Europe GmbH, Köln
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt am Main
Typisches Anlegerprofil	Deutschsprachige Privatanleger mit Wohnsitz in Deutschland und Interesse an einer längerfristigen, unternehmerischen Sachwertbeteiligung in der Eurozone
Erweiterter Anlegerkreis	Anleger in Gesellschaftsformen (bspw. GmbH)
Platzierungszeitraum	Bis 31.03.2027; vorzeitige Schließung möglich
Fondseigenkapital	Geplant € 50 Mio., maximal € 250 Mio.
Fremdfinanzierung	Bis zu 150% des Eigenkapitals, das für Anlagen zur Verfügung steht ³
Angestrebte Anlagedauer	Auflösung des Fonds nach 7-12 Jahren angestrebt; tatsächlich kann sich ein kürzerer oder längerer Zeitraum ergeben; eine ordentliche Kündigung während der Anlagedauer ist nicht möglich

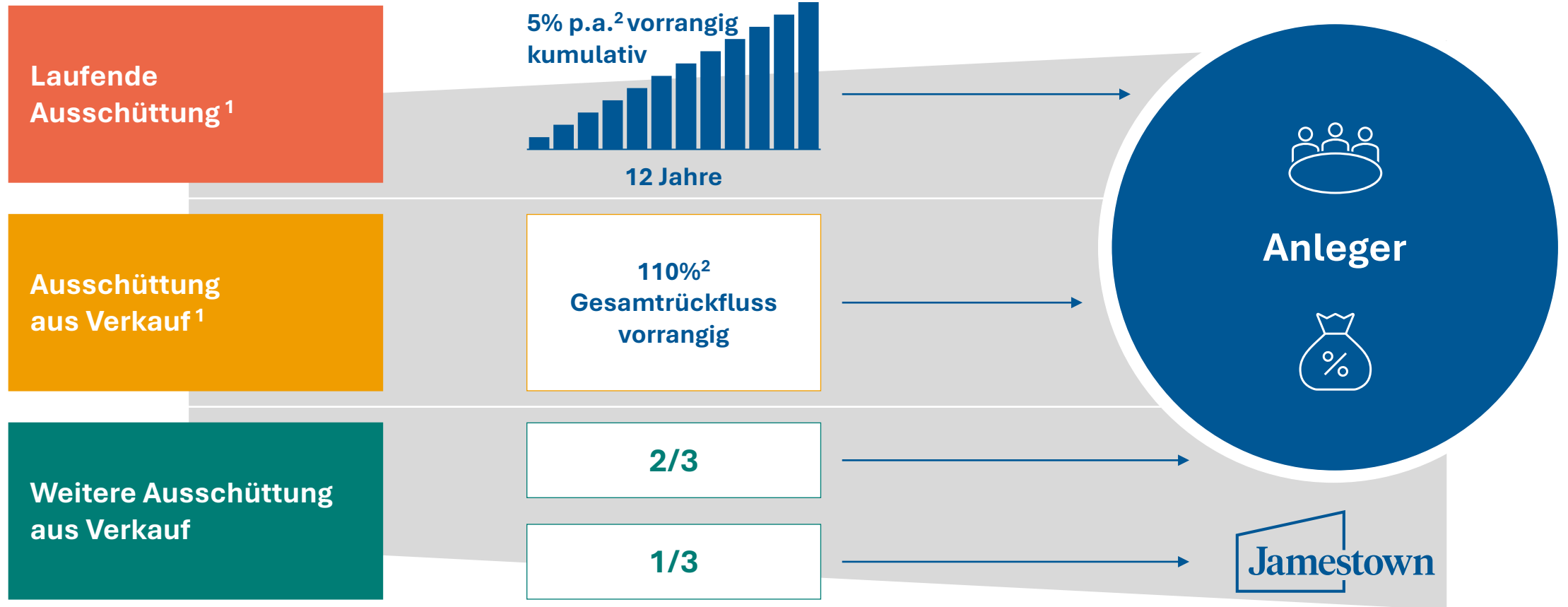
¹ Alternative Investmentfonds

² Kapitalanlagegesetzbuch

³ Siehe Verkaufsprospekt, Kapitel Anlagestrategie



Vereinfachte Darstellung zur prognostizierten Ausschüttungsverteilung, Beispiel zwölfjährige Haltedauer



¹ Erst nachdem die Anleger kumulativ die anfängliche Ausschüttung in Höhe von 3% p.a. und die laufende Ausschüttung in Höhe von 5% sowie die Ausschüttung aus Verkauf in Höhe von 110% vollständig erhalten haben, partizipiert Jamestown an darüber hinausgehenden Beträgen der Gesellschaft zu einem Drittel - eine faire Partnerschaft.

² vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag; Angaben gemäß Prognose im Verkaufsprospekt

Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG

Mindestzeichnung	€ 10.000 plus 5% Ausgabeaufschlag ¹ ; Hiernach jeweils in € 1.000 Schritten
Einzahlung	100% plus Ausgabeaufschlag innerhalb von vier Wochen nach Beitrittsannahme, bis spätestens 31.03.2027
Ausschüttungsziele ²	▪ 3,0% p.a. anfängliche Ausschüttung ab Einzahlung bis 31.12.2026 ▪ 5,0% p.a. Ausschüttung für 2027 und Folgejahre ▪ 110% Eigenkapitalrückfluss aus Verkauf nach 7-12 Jahren ▪ Hiernach zwei Drittel möglicher darüber hinausgehender Beträge an die Anleger; durch die späte erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung von Jamestown (1/3), hoher Anreiz, um ein optimales Ergebnis des Fonds zu erzielen
Ausschüttungstermin	Jährlich zum 15.05. für das vorausgegangene Kalenderjahr
Besteuerung ³	Der Fonds ist vermögensverwaltend tätig und erzielt vornehmlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, Einkünfte aus Kapitalvermögen (insbesondere Zinseinkünfte oder Dividenden) sowie sonstige Einkünfte im Veräußerungsfall

¹ Zu weiteren Kosten, Gebühren und Provisionen wird auf den Verkaufsprospekt bzw. auf das Basisinformationsblatt verwiesen.

² Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die auf den aktuellen Marktbedingungen beruht und kein exakter Indikator ist. Die Wertentwicklung der Beteiligung ist unter anderem davon abhängig, wie sich der Immobilienmarkt entwickelt. Es besteht daher auch das Risiko eines finanziellen Verlusts. Ausschüttungsbasis für Jamestown Europa ist das investierte Eigenkapital. 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. Angaben gemäß Prognose im Verkaufsprospekt. In der Summe führt dies im Basisszenario zu einem prognostizierten Gesamtrückfluss an die Anleger in Höhe von 168% ohne die Anfängliche Ausschüttung, vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Bei einer unterstellten negativen Abweichung der prognostizierten Ausschüttungen von -20% sinkt der prognostizierte Gesamtrückfluss auf 134% des investierten Eigenkapitals ohne die Anfängliche Ausschüttung. Bei einer unterstellten positiven Abweichung der prognostizierten Ausschüttungen von +20% steigt der prognostizierte Gesamtrückfluss auf 202% des investierten Eigenkapitals ohne die Anfängliche Ausschüttung. Diese prognostizierten Gesamtrückflüsse gelten bei einer unterstellten Anlagedauer von 12 Jahren.

³ Ausführliche Darstellung im Verkaufsprospekt, Kapitel Steuerliche Grundlagen. Die Beteiligung und deren zukünftige Wertentwicklung unterliegen der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann.

Kosten, Gebühren und erfolgsabhängige Vergütung

Einmalige Kosten

- Ausgabeaufschlag: 5% der vom Anleger gezeichneten Eigenkapitaleinlage
- Initialkosten, u.a. für die Eigenkapitalbeschaffung: 6,4% der Eigenkapitaleinlage

Laufende Kosten

- Gesamtkostenquote¹ rund 1,86% p.a. des Nettoinventarwerts²
 - Fondsebene: Fondsmanagement / Komplementärin insg. bis zu 0,62% p.a.; Verwahrstelle bis zu 0,06% p.a. des Ø Nettoninventarwerts²
 - Ebene der Beteiligungsgesellschaften: Asset Management 1,10% p.a. bezogen auf den Ø Nettoninventarwert²

Erwerb und Veräußerung der Vermögensgegenstände

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

Erfolgsabhängige Vergütung

- Nachdem die Anleger kumulativ 1) die Anfängliche Ausschüttung und ab dem 01.01.2027 eine Ausschüttung in Höhe von 5,0%¹ p.a. sowie 2) 110%¹, jeweils bezogen auf das investierte Eigenkapital, vollständig erhalten haben, erhalten die Anleger nach Abgeltung aller Kosten zwei Drittel der darüber hinausgehenden ausschüttungsfähigen Beträge der Gesellschaft. Das verbleibende Drittel steht der KVG bzw. dem von der KVG beauftragten Asset Manager als erfolgsabhängige Vergütung zu
- Durch diese erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung hat die Jamestown Gruppe allen Anreiz, sich für ein optimales Ergebnis des Fonds einzusetzen

¹ Siehe Verkaufsprospekt, Kapitel Rechtliche Hinweise

² Der Nettoinventarwert ergibt sich anhand der Bewertung aller Vermögensgegenstände abzüglich aller Verbindlichkeiten des Fonds



- Allgemeine Risiken des Immobilienmarktes, z.B. Wirtschaftsklima und Zukunftserwartungen, Rechtliche und politische Risiken, behördliche Einwirkungen, Zinsentwicklung, Verfügbarkeit von Fremdmitteln aber auch Inflationsrisiko, Klimaveränderungen, Naturkatastrophen, Pandemien, militärische Auseinandersetzungen, Nachhaltigkeitsrisiken oder Strukturveränderungen und Preiskorrekturen im Immobilienmarkt, Vermietungs- und Wertentwicklungsrisiko sowie Änderung geltender Steuergesetze oder Nichtanerkennung der steuerlichen Konzeption
- (Semi-)Blindpool-Risiko und Risiken aufgrund mangelnder Portfoliodiversifikation (Streuung bietet keinen zuverlässigen Schutz vor Verlusten), Liquiditätsengpässe sowie Fremdfinanzierungsrisiko und hierdurch höhere Wertschwankung (Hebeleffekt) und Projektentwicklungsrisiken
- Fehleinschätzungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und / oder des Asset Managers sowie Risiken aus der Beteiligungsstruktur oder durch Schlüsselpersonen sowie potenzielle Interessenkonflikte
- Mangelnde Fungibilität/eingeschränkte Handelbarkeit der Anteile, Schwankungen des Anteilswertes, Illiquidität bzw. Überschuldung, die Beeinflussung des individuellen Ergebnisses durch steuerliche Aspekte sowie die geringe Einflussnahme des Anlegers

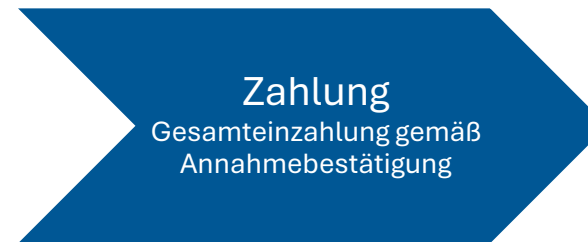
Aufgrund der mit der Kapitalanlage verbundenen Risiken besteht die Möglichkeit eines finanziellen Verlusts. Insbesondere bei kumuliertem Eintritt verschiedener Risiken kann es für den Anleger zum Totalverlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag und eventuell weiteren Vermögensnachteilen (z.B. Steuerzahlungen) kommen. Bei Anteilsfinanzierung der Eigenkapitaleinlage - hiervon wird abgeraten - kann aufgrund der Rückzahlungsverpflichtung einschließlich Zinsen und Gebühren der Verlust des sonstigen Vermögens des Anlegers eintreten (maximales Risiko).

¹ Ausführliche Darstellung siehe Verkaufsprospekt, Kapitel Risiken

6. Abwicklung

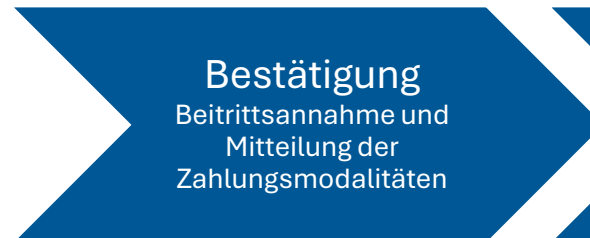
So werden Interessenten Jamestown Anleger

Hier wirkt der Anleger mit



Zeitverlauf →

Das übernimmt Jamestown



So bleiben unsere Anleger informiert

Jährlich

Entwicklung,
Gesellschafter-
information (2x p.a.)

Jahresbericht
inkl.
Jahresabschluss

Ausschüttungs-
mitteilung

Anlassbezogen

Dt. steuerliches
Ergebnis

Kundenmagazin &
Newsletter

Highlights des Fonds

Anlagestrategie

- Investition in vermietete Bestandsimmobilien im Euroraum
- Hauptzielmärkte Deutschland, Niederlande, Spanien, Portugal
- Wachstumsstarke Metropolregionen

Ausgewählte Fondsmerkmale

- Einstieg bereits ab € 10.000 möglich
- 3,0%¹ p.a. anfängliche Ausschüttung bis Ende 2026
- 5,0%¹ p.a. Ausschüttung aus Vermietung ab 01.01.2027 beabsichtigt
- 110%¹ aus Verkauf nach sieben bis zwölf Jahren angestrebt
- Hiernach zwei Drittel an Anleger, ein Drittel an Jamestown
- Anleger versteuert alle Erträge in Deutschland

Interessensgleichheit

- Erfolgsabhängige Vergütung für Jamestown setzt erst nach Erreichung der prospektierten Ziele für den Anleger ein
- Darüber hinausgehende Gewinne weiterhin zu 2/3 an die Anleger
- Späte Gewinnbeteiligung bietet allen Anreiz für bestmögliche Ergebnisse

Jamestown Gruppe

- Über 40 Jahre Markterfahrung und Kompetenz
- Bereits 34 von 39 Fonds für Privatanleger erfolgreich aufgelöst

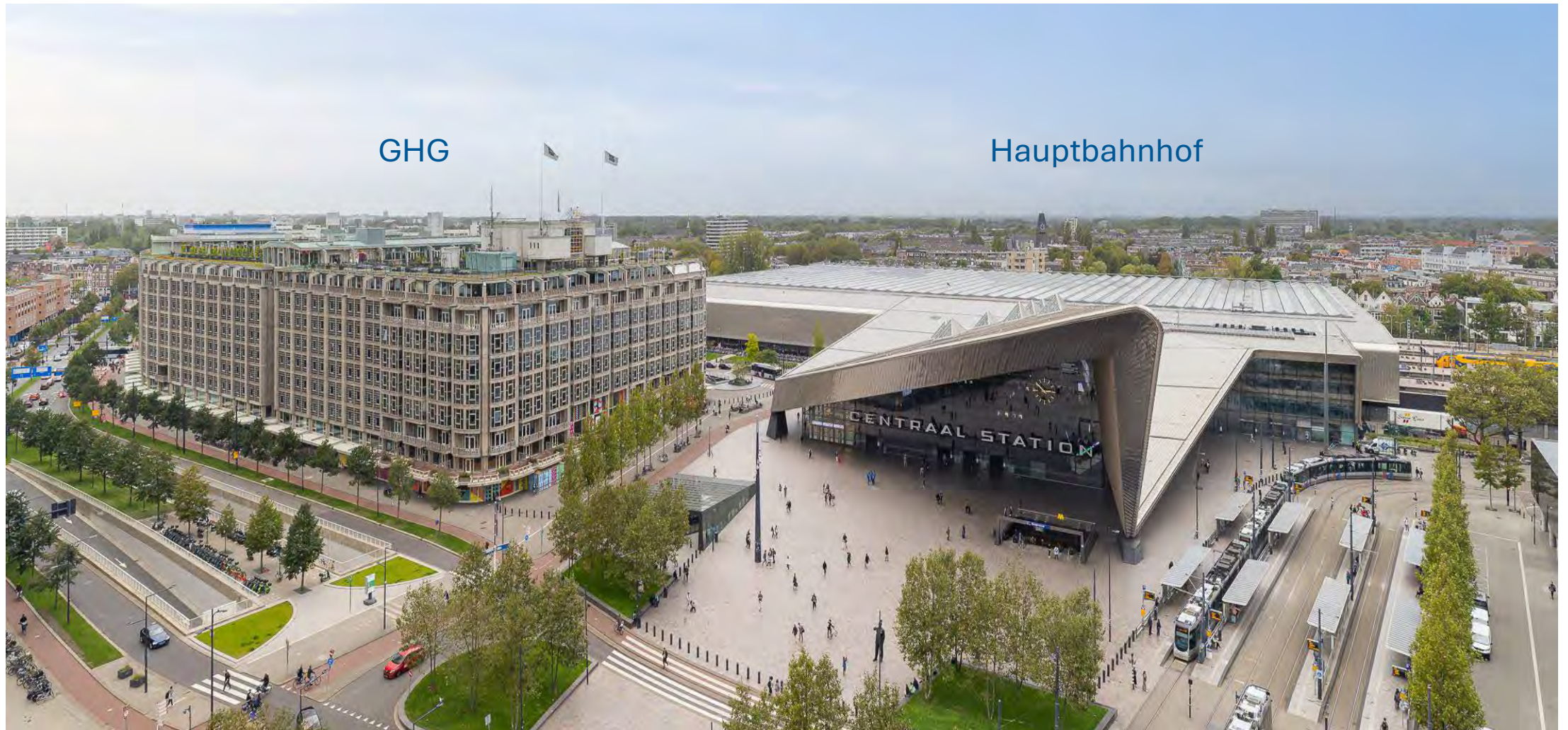
¹ vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag; Angaben gemäß Prognose im Verkaufsprospekt.

Hinweis: Streuung bietet keine Garantie dafür, dass keine Verluste entstehen können. Es besteht das Risiko eines finanziellen Verlusts. Jamestown Europa investiert nicht in das gezeigte Objekt.

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



7. Europäische Fallstudien



Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das oben dargestellte Beispiel kein Investitionsobjekt darstellt und keinerlei Gewähr im Hinblick auf den zukünftigen Erfolg von Jamestown Europa bietet, der als Blindpool konzipiert ist.

Fallstudie Groot Handelsgebouw (GHG)

Objekttyp:	Eines der bedeutendsten nationalen Denkmäler der Niederlande
Baujahr:	1953
Ort:	Rotterdam, NL
Ankauf:	Dezember 2019
Nutzungen:	Bürogebäude mit Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoss
Mietfläche:	102.000 qm über 8 Stockwerke 83.000 qm Bürofläche 10.000 qm Einzelhandelsfläche im EG 9.000 qm andere Nutzungsarten
Eigentümer:	Co-Investition mit institutionellen Investoren

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das oben dargestellte Beispiel kein Investitionsobjekt darstellt und keinerlei Gewähr im Hinblick auf den zukünftigen Erfolg von Jamestown Europa bietet, der als Blindpool konzipiert ist.



Fallstudie Groot Handelsgebouw (GHG)

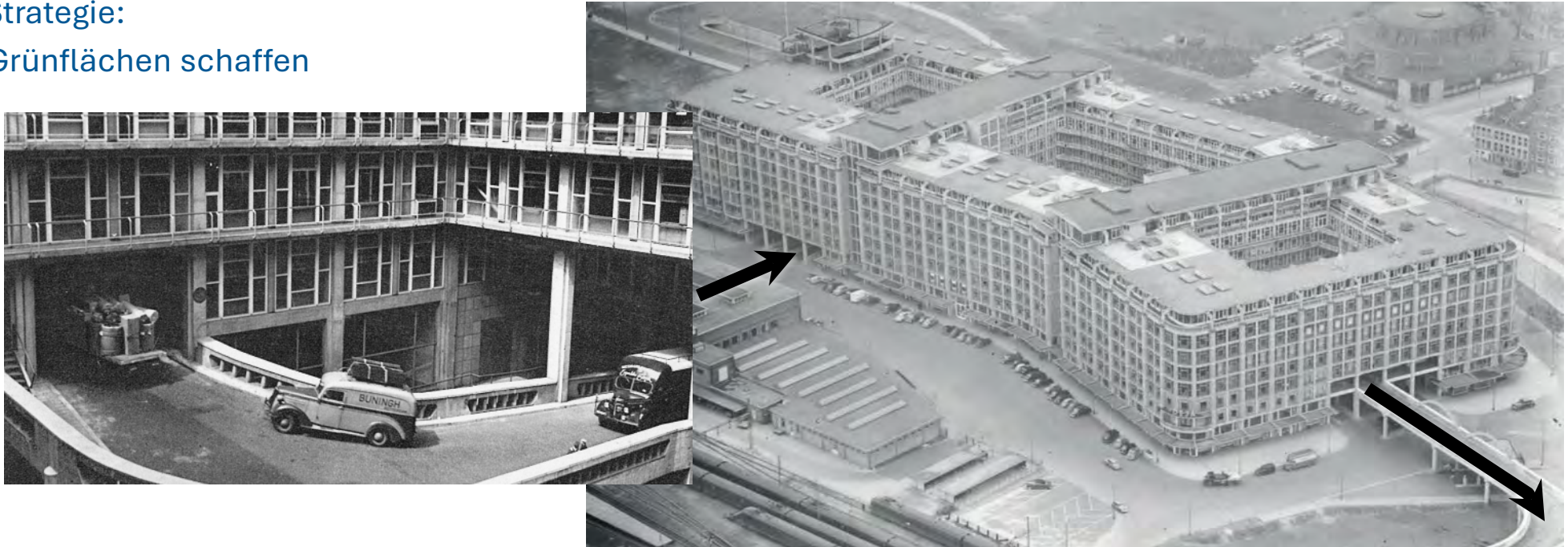
Placemaking- und Investitionsstrategie:

- Modernisierung und Neupositionierung der Immobilie
- Investitionen von 80 Millionen Euro geplant
- Neues Einzelhandels- und Gastronomiekonzept im Erdgeschoss umsetzen
- Aktivierung des ungenutzten Innenhofs und der einzigartigen Dachterrasse; öffentlich zugänglich machen
- Aufenthaltsqualität für Mieter und Besucher verbessern
 - Modernisierung der Büros und Gemeinschaftsbereiche
 - Schaffung neuer Grünflächen
- Maßnahmen ermöglichen Mietpreisanpassungen auf Marktniveau (mittlerweile Höchstmieten im zentralen Rotterdamer Geschäftsviertel erzielbar)
- Sukzessive Erhöhung der Vermietungsquote durch Neupositionierung möglich (2019 80%, aktuell 94%)

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das oben dargestellte Beispiel kein Investitionsobjekt darstellt und keinerlei Gewähr im Hinblick auf den zukünftigen Erfolg von Jamestown Europa bietet, der als Blindpool konzipiert ist.



Ein Teil der Strategie:
öffentliche Grünflächen schaffen



Ehemals Großhandelsgebäude mit Ladezone
an einer Hauptverkehrsstraße

< 7% Grünfläche im Geschäftsviertel
von Rotterdam

3

Hauptziele: (1) Verbesserung der Mieterfreundlichkeit
(2) Begrünung unserer städtischen Gebiete und
(3) Schaffung zusätzlicher Einnahmequellen

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das oben dargestellte Beispiel kein Investitionsobjekt darstellt und keinerlei Gewähr im Hinblick auf den zukünftigen Erfolg von Jamestown Europa bietet, der als Blindpool konzipiert ist.

Eine ehemalige Straße, die durch das Gebäude führt, wurde nach dem Vorbild der HighLine in New York in einen Park über dem restlichen Straßenniveau umgewandelt, der Erdgeschoßbereich wird für Veranstaltungen genutzt



600.000 Euro für 1.000 m² Grünfläche investiert

500+ Arten einheimischer + trockenheits-toleranter Pflanzen



+ Grünflächen für Mieter und die Rotterdamer Community

10.000 m² der kürzlich vermieteten Flächen wurden mit dem Maaskant Park als wichtigem **Anmietungsargument** angegeben

✓ **Vielfältige Veranstaltungen** wie Mietertreffen, Street-Food, Wochenmärkte, Wellness-Veranstaltungen und vieles mehr

Fallstudie Schinkel Portfolio Amsterdam

Ort:	Amsterdam, Niederlande
Ankaufszeitraum:	Dezember 2020 bis Januar 2022
Immobilien:	Portfolio von 12 Grundstücken in sechs Transaktionen erworben
Nutzungen:	Gemischt - Büro / Einzelhandel / Kreativwerkstätten
Mietfläche:	26.700 qm
Eigentümer:	Co-Investition mit institutionellen Investoren

Investitionsstrategie:

Wertschöpfungsstrategie zum Erwerb weitgehend leerstehender ehemaliger Industrieimmobilien innerhalb der Ringstraße und deren Sanierung, mit dem Ziel, Mieten von etwa 20 % unter den Spitzenmieten im zentralen Geschäftsviertel und im Stadtzentrum für Mieter aus den Bereichen Innovation, Technologie und Medien zu erzielen

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das oben dargestellte Beispiel kein Investitionsobjekt darstellt und keinerlei Gewähr im Hinblick auf den zukünftigen Erfolg von Jamestown Europa bietet, der als Blindpool konzipiert ist.



Renovierung einer ehemaligen Mieterlobby, um ein “Wohnzimmer” mit buchbaren Sitzungsräumen und einem neuen Durchgang zur Nachbarschaft zu schaffen



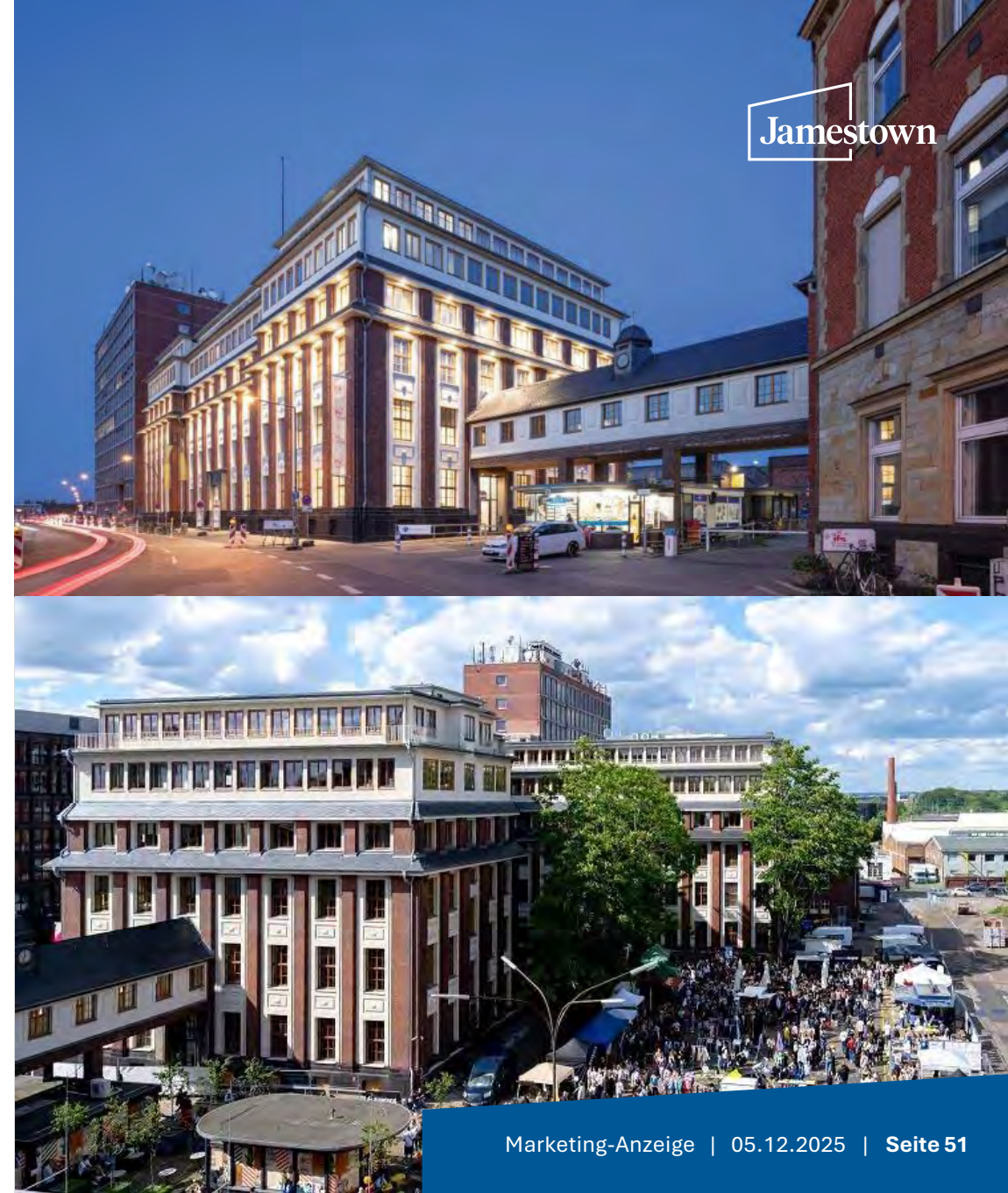
Fallstudie Schanzenstrasse Köln

Ort:	Köln, Deutschland
Ankauf:	November 2020
Immobilien:	Drei miteinander verbundene, historische Bürogebäude
Nutzungen:	Büro und Medien (inkl. Fernsehstudios)
Mietfläche:	34.500 qm verteilt auf drei Gebäude
Geschichte:	Die zwischen 1890 und 1914 errichteten Gebäude dienten zunächst fast ein Jahrhundert lang als Sitz der Kabelproduktionsfirma Felten & Guilleaume

Investitionsstrategie:

Aufwertung der drei Immobilien, Sanierungsaufwand 20 Mio. Euro, Vollvermietung erreichen (bei Ankauf 84%, aktuell 94%), flexiblere moderne Büronutzung und attraktives Gastronomiekonzept (Kaffeebar & Mieterlounge) schaffen, Außenflächen für Community-Events nutzen

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das oben dargestellte Beispiel kein Investitionsobjekt darstellt und keinerlei Gewähr im Hinblick auf den zukünftigen Erfolg von Jamestown Europa bietet, der als Blindpool konzipiert ist.



Der bisherige Betreiber der Gastronomie im Erdgeschoss wurde durch ein verbessertes, auf die Bedürfnisse der Mieter ausgerichtetes, Angebot ersetzt



Die veraltete Lobby wurde mit neuen Sitzgelegenheiten, Schriftzügen, Beleuchtung und Kunstinstallationen aufgewertet



Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das oben dargestellte Beispiel kein Investitionsobjekt darstellt und keinerlei Gewähr im Hinblick auf den zukünftigen Erfolg von Jamestown Europa bietet, der als Blindpool konzipiert ist.

Fallstudie Urbil, San Sebastian

Ort:	San Sebastian, Spanien
Asset Management:	Verwaltungsmandat seit 2021
Immobilie:	Shoppingcenter
Nutzungen:	Einzelhandel
Mietfläche:	19.500 qm

Investitionsstrategie:

Jamestown entwickelt das Objekt von einem traditionellen Einkaufszentrum zu einem gemeinschaftsorientierten Zentrum, das die baskische Küche und das Design hervorhebt, um sich von der Konkurrenz zu unterscheiden. Konzentration auf lokale Marken, Heim- und Freizeitartikel, um der Kundennachfrage gerecht zu werden und weniger auf Mode zu setzen.

Beabsichtigt ist, für mehrere Millionen Euro umfangreiche Kapitalmaßnahmen und Vermietungsaktivitäten durchzuführen, um die langfristige Stabilität des Objekts zu gewährleisten.

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das oben dargestellte Beispiel kein Investitionsobjekt darstellt und keinerlei Gewähr im Hinblick auf den zukünftigen Erfolg von Jamestown Europa bietet, der als Blindpool konzipiert ist.





Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das oben dargestellte Beispiel kein Investitionsobjekt darstellt und keinerlei Gewähr im Hinblick auf den zukünftigen Erfolg von Jamestown Europa bietet, der als Blindpool konzipiert ist.

Hinweise

Dies ist eine Marketing-Anzeige / Produktinformation. Bitte lesen Sie den Prospekt des Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Chancen und Risiken vollständig zu verstehen. Alle Angaben in dieser Marketing-Anzeige / Produktinformation stammen mit Ausnahme der separat gekennzeichneten Quellenangaben von Jamestown und beruhen auf eigener Ausarbeitung. Die unverbindlichen Angaben zur Beteiligung Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG sind verkürzt dargestellt und stellen kein verbindliches Angebot dar. Grundlage des Angebotes der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind einzig der veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 31.10.2025 einschließlich etwaiger Aktualisierungen und Nachträge sowie das dazugehörige Basisinformationsblatt. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Informationen über zugängliche Instrumente kollektiver Rechtsdurchsetzung ist in deutscher Sprache im Verkaufsprospekt im Kapitel „Rechtliche Hinweise“ enthalten und unter <https://www.jamestown.de/media/downloads/Jamestown-Europa/Verkaufsunterlagen/Jamestown-Europa-Verkaufsprospekt.pdf> abrufbar. Die Jamestown US-Immobilien GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt sind u.a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Gereonstr. 43-65, 50670 Köln erhältlich.

