



Leistungsbilanz zum 01.01.2024

(mit Ergänzungen zum Redaktionsschluss am 30.04.2024)

Leistungsbilanz zum 01.01.2024

(mit Ergänzungen zum Redaktionsschluss am 30.04.2024)

Werbemitteilung

Diese Leistungsbilanz dient ausschließlich Informations- und Werbezwecken und stellt keine Anlageberatung dar. Es handelt sich nicht um ein öffentliches Fondsangebot und ersetzt nicht eine individuelle Beratung auf Basis des Verkaufsprospektes des jeweiligen Fonds. Bei der Einzeldarstellung der Fonds handelt es sich um eine stark verkürzte Darstellung ausgewählter Aspekte und Kennzahlen, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Alle Angaben, die nicht auf Quellen Dritter beruhen, stammen von Jamestown. Die in dieser Leistungsbilanz dargestellten vergangenheitsbezogenen Ergebnisse bieten keinerlei Gewähr im Hinblick auf den zukünftigen Erfolg der von Jamestown angebotenen Fondsbeteiligungen.

In einem weiteren Jahr der globalen Krisen und Herausforderungen bewies die US-Wirtschaft einmal mehr ihre Widerstandsfähigkeit. Während die deutsche Wirtschaft im vergangenen Jahr in eine Rezession rutschte und das Wachstum im Euroraum bei lediglich 0,5 Prozent lag, verzeichneten die USA einen Konjunkturanstieg von 2,5 Prozent. Vor allem im vierten Quartal 2023 stieg das Bruttoinlandsprodukt überraschend kräftig. Die Gefahr einer Rezession gilt damit unter Experten als abgewendet, das erhoffte „Soft Landing“ als wahrscheinlich. Denn auch für die kommenden Jahre wird ein solides Wachstum der US-Wirtschaft prognostiziert.

Die Situation auf dem US-Immobilienmarkt ist hingegen noch immer angespannt. Wesentlicher Grund für die Herausforderungen sind – neben Materialengpässen und den erhöhten Bewirtschaftungskosten – die rasant gestiegenen Zinsen. Um die hohe Inflation zu bekämpfen, hatte die US-Notenbank Federal Reserve (Fed) den Leitzins seit März 2022 in elf Zinsschritten drastisch angehoben. Die letzte Anpassung erfolgte im Juli 2023 auf eine Spanne von 5,25 bis 5,50 Prozent. Durch das frühe und entschlossene Eingreifen der Fed fiel die Inflationsrate deutlich: Betrug sie auf ihrem Höchststand im Juni 2022 noch 9,1 Prozent, lag sie im Februar 2024 bei 3,2 Prozent.

So sinnvoll die Zinswende zur Bekämpfung der Inflation ist, so schwerwiegend sind die Folgen für die Immobilienwirtschaft. Schon im Laufe des Jahres 2022 flauten die Marktaktivitäten deutlich ab. Im Jahr 2023 setzte sich dieser Trend verstärkt fort und das Transaktionsvolumen brach noch weiter ein: um knapp 60 Prozent verglichen mit dem Vorjahr. Dies war vor allem darauf zurückzuführen, dass Käufer und Verkäufer nicht zusammenfanden. Während die Verkäufer noch an ihren hohen Preisvorstellungen festhielten, wollten und konnten Kaufinteressenten die bisherigen Preise nicht mehr zahlen.

Die Immobilienpreise in den USA sind seit 2022 teils signifikant zurückgegangen. Dies belastet nicht nur verkaufsbereite Eigentümer, die massive Preisabschläge hinnehmen müssen. Auch Eigentümer, die auslaufende Darlehen refinanzieren oder verlängern müssen, stehen vor großen Herausforderungen. Zum einen mindern die stark gesunkenen Verkehrswerte den Beleihungswert als Bemessungsgrundlage für die Kredithöhe, zum anderen ist die Zinslast deutlich höher als zuvor. Anschlussfinanzierungen können deshalb oft nicht mehr in gleicher Höhe abgeschlossen werden. Teilweise finden Eigentümer überhaupt keine Fremdkapitalgeber mehr. Sie müssen ihre Immobilie entweder unter Druck verkaufen oder das Objekt der Bank überlassen, wodurch sie ihr investiertes Kapital verlieren.

Vor allem der US-Büroimmobilienmarkt ist weiterhin besonders starken Belastungen ausgesetzt. Insbesondere Homeoffice, Hybridarbeit und die fortschreitende Digitalisierung haben zu einem drastischen Rückgang der Nachfrage geführt und die Leerstandsquoten in die Höhe getrieben. Um Kosten zu sparen, bieten Unternehmen darüber hinaus vermehrt nicht mehr benötigte Flächen zur Untermiete an. Entsprechend groß ist das

Büroflächenangebot in vielen US-Metropolen. Eigentümer befinden sich daher in einer schwierigen Verhandlungsposition und Mietvertragsabschlüsse können in der Regel nur mit hohen Zugeständnissen an die Mieter erzielt werden. Positiv ist die weiterhin anhaltende Flächennachfrage der Unternehmen nach hochwertigen Büroimmobilien in sehr guten Lagen.

Grundsätzlich besser ist die Lage bei US-Einzelhandelsimmobilien, vor allem bei etablierten Shoppingcentern mit einem umsatzstarken Lebensmittelhändler als Ankermieter. Diese Objekte mit ihrem Nahversorgungscharakter sind bereits vergleichsweise stabil durch die Pandemie gekommen und zeichnen sich auch weiterhin durch eine hohe Wertbeständigkeit aus. Shoppingcenter werden daher vermutlich am schnellsten von einer Markterholung profitieren, insbesondere in demografisch stark wachsenden Regionen wie dem Sun Belt im Süden der USA.

Bei Wohnimmobilien sind die kurzfristigen Aussichten gedämpfter. Denn zuletzt sind zahlreiche Neubauwohnungen auf den Markt gekommen und viele weitere sollen 2024 fertiggestellt werden. Allerdings führen die hohen Fremdmittelzinsen dazu, dass sich weniger Haushalte ein Eigenheim leisten können. Der Hausbau ist geschwächt und potenzielle Eigenheimkäufer werden weiterhin Mieter bleiben. Das sollte die Nachfrage nach Mietwohnungen zumindest aufrechterhalten und vor allem in Regionen mit starkem Beschäftigungswachstum sogar steigern.

Die nach wie vor angespannte Lage in Teilen des US-Immobilienmarkts sowie die Herausforderungen bei anstehenden Refinanzierungen wirken sich auch auf die einzelnen Investitionsobjekte und die Ergebnisse der Bestandsfonds von Jamestown aus. Die 2023 erzielten Überschüsse bei Jamestown 29, Jamestown 30 und Jamestown 31 reichen nicht aus, um die jährliche Ausschüttung für 2023 zu leisten. Bei Jamestown 31 wird aus strategischen Gründen zusätzlich Liquidität für mögliche Teilrückzahlungen von 2024 auslaufenden Darlehen auf Fondsebene vorgehalten. Eine Möglichkeit, Liquidität zu schaffen, sind Immobilienverkäufe. Diese sind derzeit nur unter bestimmten Voraussetzungen sinnvoll, beispielsweise bei Shoppingcentern, die wertstabil geblieben sind und sich derzeit einer hohen Nachfrage seitens der Käufer erfreuen. Bei vielen anderen Objekten hingegen sind Verkäufe lediglich mit massiven Preisabschlägen möglich. Jamestown hat deshalb entschieden, den Fonds Jamestown 29 nicht, wie bisher vorgesehen, bis Ende 2024 aufzulösen. Stattdessen ist die Auflösung des Fonds nun bis Ende 2028 geplant. Bis dahin sollten sich die Märkte erholen und die Preise auf einem höheren Niveau stabilisiert haben. Als eine Form der langfristigen gemeinschaftlichen Kapitalanlage sind geschlossene Immobilienfonds auf solche Situationen ausgelegt und so konstruiert, dass bessere Marktphasen abgewartet werden können. Aufgrund der aktuellen Prognosezeiträume für Jamestown 30 und Jamestown 31 bis Ende 2027 beziehungsweise 2031 dürften diese Fonds ebenfalls von der erwarteten Markterholung profitieren. Der Fonds Jamestown Co-Invest 5 hat bisher hohe Rückflüsse an die Anleger ausgezahlt und erwartet weitere Rückflüsse bis zum Ende der prognostizierten Fondslaufzeit im Jahr 2026.

Vieles deutet darauf hin, dass die Talsohle auf dem US-Immobilienmarkt mit Ausnahme der Büroimmobilien erreicht sein dürfte. Aber auch für den Büromarkt gibt es positive Signale. So kündigen immer mehr Unternehmen an, ihre Mitarbeiter wieder ins Büro zu holen. Auch dürfte der Boom rund um das Thema Künstliche Intelligenz vor allem im Großraum San Francisco für eine stark steigende Nachfrage nach Büroflächen sorgen. Und nicht zuletzt hat die Fed – vorbehaltlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung – erste Zinssenkungen im Laufe dieses Jahres in Aussicht gestellt. Spätestens dann dürfte auch die Dynamik auf den Transaktionsmärkten wieder zunehmen und die Immobilienpreise mittelfristig steigen.

Für Immobilienkäufer – und damit auch für Anleger des Fonds Jamestown 32 – birgt die aktuelle Marktlage erhebliche Chancen. Nach und nach kommen immer mehr Immobilien mit massiven Preisabschlägen auf den Markt. Insbesondere bei Objekten, die von Banken übernommen und verwertet werden, und bei Immobilien mit auslaufender Zinsbindung und hohem Fremdmittelanteil, ergeben sich attraktive Opportunitäten. Vor allem bei langfristigen Investitionszeiträumen von sieben Jahren und mehr dürfte das Wertsteigerungspotenzial hoch sein.

Ein günstiger Einstiegszeitpunkt allein garantiert aber noch kein erfolgreiches Investment.

Deshalb setzen wir auch in Zukunft auf unsere seit über 40 Jahren bewährte Strategie der aktiven Wertschöpfung, bei der wir unsere Immobilien optimal an die einzelnen Marktanforderungen anpassen, neue Trends und Entwicklungen antizipieren und die Bedürfnisse der Mieter und Nutzer ins Zentrum stellen. Wir sind zuversichtlich, mit dieser Herangehensweise aktuelle und künftige Herausforderungen meistern und auch weiterhin attraktive Ergebnisse für unsere Anleger erzielen zu können.

Köln/Atlanta, 30.04.2024

Leistungsbilanz zum 01.01.2024 (mit Ergänzungen bis zum Redaktionsschluss am 30.04.2024)

Inhaltsverzeichnis

Jamestown im Überblick	4
<hr/>	
1. Selbstauskunft	10
<hr/>	
2. Nachhaltiges und innovatives Immobilienmanagement	13
<hr/>	
3. Informationen zu den von Jamestown initiierten US-Immobilienfonds	17
<hr/>	
3.1 Allgemeine Angaben	17
<hr/>	
3.2 Übersicht zu Eigenkapital, Fremdmitteln und Investitionsvolumen der Jamestown Fonds	20
<hr/>	
4. Zweitmarkt – Vorzeitige Veräußerbarkeit von Anteilen an Jamestown Fonds	21
<hr/>	
5. Einzeldarstellung der bestehenden Jamestown Fonds (aktualisiert)	22
<hr/>	
5.1 Jamestown US-Vermietungsfonds	22
<hr/>	
5.2 Jamestown Institutional Funds	41
<hr/>	
Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers	42
<hr/>	
Anlage (aufgelöste Jamestown Fonds)	43
<hr/>	



\$ 11,6 Milliarden

Assets under Management
(Stand: 03/2024)



Über 80.000

Investoren haben uns
bereits ihr Vertrauen geschenkt



Bereits 28

US-Vermietungsfonds
für Privatanleger aufgelöst



Seit 40 Jahren

eine erfolgreiche
Leistungsbilanz

Zum 31. März 2024 verwaltet Jamestown Vermögenswerte (Assets under Management) im Volumen von rund \$ 11,6 Milliarden, davon etwa \$ 3,7 Milliarden in Publikumsfonds für Privatanleger in Deutschland.

Im vierten Quartal 2022 erfolgte der Vertriebsstart für den US-Vermietungsfonds Jamestown 32. Bisher haben sich über 1.800 Anleger mit einem Eigenkapitalbetrag von insgesamt rund \$ 92 Millionen an diesem Fonds beteiligt. Anfang April 2024 wurden zwei Shoppingcenter in Atlanta, Georgia und Tamarac, Florida mit einem allokierten Fondseigenkapital von zusammen rund \$ 48,9 Millionen (nach Aufnahme der geplanten Fremdfinanzierung) angekauft. Jamestown prüft laufend Kaufgelegenheiten für weitere Fondsimmobilien.

Zum 31.12.2022 hat Jamestown Gründer Christoph Kahl plangemäß 50% seiner Anteile an der Jamestown Gruppe an die Simon Property Group (SPG) verkauft und sich aus der Geschäftsführung zurückgezogen. SPG ist eine amerikanische Immobilien-Aktiengesellschaft, die mit eigenem Kapital überwiegend in großflächige Malls und Outlet-Center investiert und diese entwickelt, verwaltet und vermietet. Von der Partnerschaft erwarten sich beide Seiten attraktive Synergieeffekte. Gleichzeitig wird Jamestown auch künftig autonom bleiben und eigenständig agieren können. Christoph Kahl bleibt Jamestown als Gesellschafter der

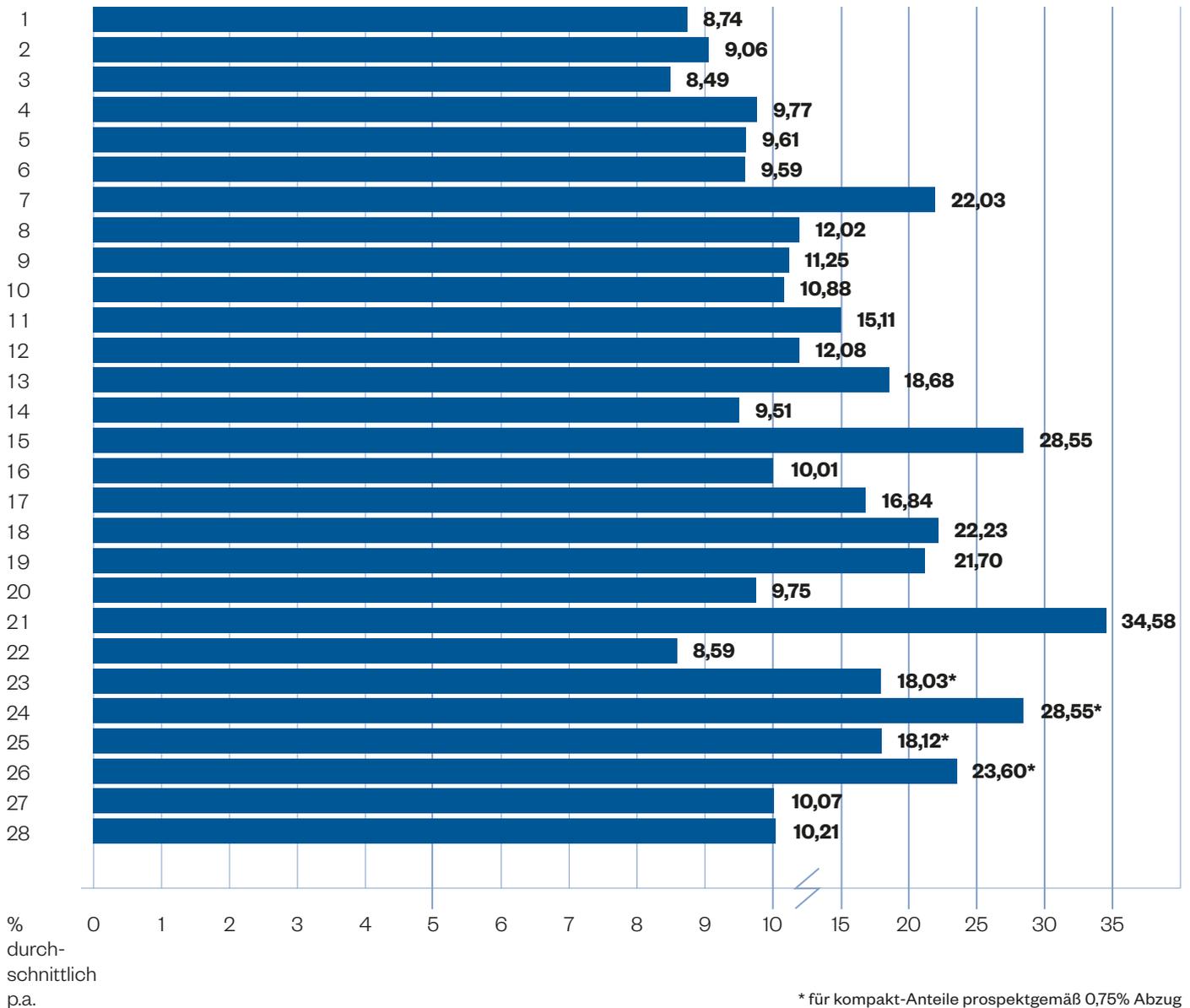
Unternehmensgruppe und als Board-Mitglied der US-amerikanischen Jamestown, L.P. weiterhin verbunden.

Die Jamestown US-Immobilien GmbH ist als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) zugelassen und unterliegt der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die Erlaubnis umfasst die Tätigkeit als externe KVG für geschlossene inländische Publikumsfonds und geschlossene inländische Spezialfonds. Die Jamestown, L.P. (Komplementärin bei allen Jamestown Bestandsfonds) ist als Investment Adviser bei der US-amerikanischen Finanzaufsichtsbehörde SEC registriert und unterliegt deren Aufsicht.

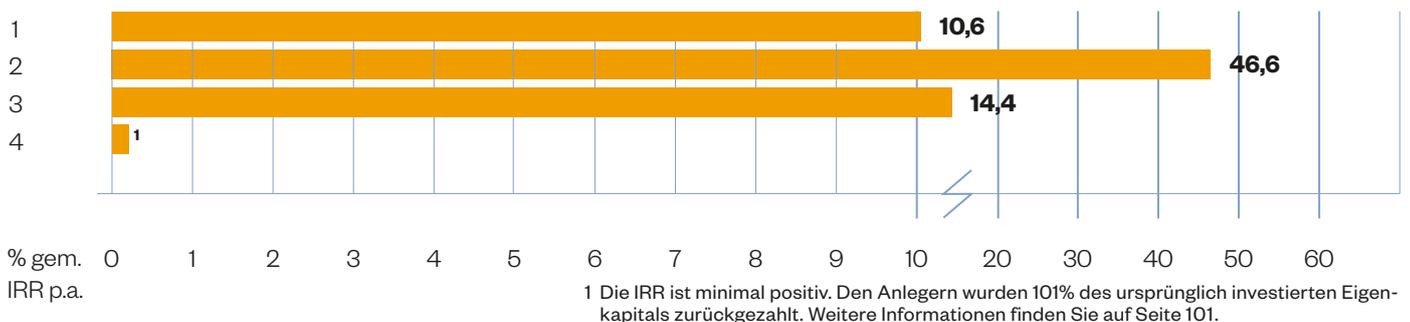
Die vorliegende Leistungsbilanz dokumentiert die Ergebnisse und die Managementleistung aller von Jamestown seit Aufnahme der Geschäftstätigkeit im Jahr 1983 bis zum Redaktionsschluss initiierten US-Immobilienfonds für Privatkunden (32 US-Vermietungsfonds, fünf US-Immobilien Private Equity Fonds sowie zwei US-Forstfonds). Zum Redaktionsschluss waren hiervon 34 Fonds (s. Anlage ab Seite 43) bereits aufgelöst. Die Leistungsbilanz enthält weiterhin im Kapitel 5 eine Darstellung der Jamestown Fonds für institutionelle Kunden. Aufgrund der unterschiedlichen Fondskonzeptionen und Anlegerstrukturen wurde für diese Beteiligungsmodelle eine eigenständige Darstellung gewählt. Die Kennzahlen dieser Fonds sind daher nicht in der vorliegenden Leistungsbilanz enthalten.

Jamestown Leistungsbilanz der aufgelösten US-Immobilienfonds

US-Vermietungsfonds Nr.



US-Immobilien Private Equity Fonds Nr.



- Aufgelöste US-Vermietungsfonds: Ausgewiesen ist das Gesamtergebnis vor Steuern, durchschnittlich pro Jahr in Prozent des investierten Eigenkapitals. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag und die Anlagedauer.
- Aufgelöste US-Immobilien Private Equity Fonds: Ergebnisse p.a. vor Steuern gemäß IRR-Methode (Definition siehe S. 9)

Aufgelöste Fonds

Die Qualität eines Initiators zeigt sich in den Ergebnissen bisher aufgelegter Fonds. Dabei steigt die Aussagekraft der Resultate mit der Länge des Betrachtungszeitraums und der Anzahl abgeschlossener Investitionen. Natürlich sind jährliche Vermietungsergebnisse und Ausschüttungen wichtig. Ob ein Investment jedoch insgesamt erfolgreich ist, zeigt sich erst nach der Fondsauflösung, also nach dem Verkauf der Immobilien.

Jamestown hat von den zwischen 1984 und bis zum Redaktionsschluss in 2024 insgesamt 32 aufgelegten US-Vermietungsfonds bereits 28 wieder aufgelöst. Alle waren in vermietete amerikanische Immobilien investiert. Das hierfür benötigte Eigenkapital von insgesamt \$ 3,483 Mrd. investierten rund 80.000 Privatanleger mit Anlagesummen in der Regel zwischen \$ 30.000 und \$ 100.000 pro Beteiligung.

An Ausschüttungen aus Vermietungsüberschüssen und Verkaufserlösen erhielten die Anleger insgesamt \$ 6,826 Mrd., das heißt \$ 3,343 Mrd. mehr als das investierte Eigenkapital. Bei einer durchschnittlichen Laufzeit der Fonds von rund fünfeinhalb Jahren ergeben sich durchschnittlich rund 18% pro Jahr für den deutschen Anleger bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern. Kein Anleger hat mit einem dieser 28 Jamestown Fonds Geld verloren, denn auch der Schlechteste erbrachte durchschnittlich 8,5% pro Jahr. Der beste Fonds, Jamestown 21, hat für dessen 5.400 Anleger aus \$ 300 Millionen eingezahltem Eigenkapital Rückflüsse von \$ 978 Millionen geleistet, woraus sich über die sechseinhalbjährige Anlagedauer dieses Fonds durchschnittlich 34,5% pro Jahr errechnen.

Von den fünf aufgelegten Jamestown US-Immobilien Private Equity Fonds wurden bislang vier Fonds wieder aufgelöst. Die Anleger der ersten drei aufgelösten Fonds JLI 1-3, welche ein Investitionsvolumen von rund \$ 29 Millionen umfassten, erhielten bei einer durchschnittlichen Kapitalbindungsdauer zwischen 1,4 Jahren und 4,1 Jahren Gesamtrückflüsse vor Steuern zwischen 115% und 201%, jeweils bezogen auf das in den drei Fonds investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Hieraus resultieren Ergebnisse vor Steuern zwischen 10,6% und 46,6% jährlich gemäß IRR-Methode (siehe Definition S. 9). Der Fonds Jamestown Co-Invest 4 mit einem Investitionsvolumen von rund \$ 1,3 Mrd. wurde im November 2016 liquidiert. Der Vertrieb war 2006 gestartet, also kurz vor der schweren Finanz- und Wirtschaftskrise. Durch den unermüdlichen Einsatz und die Kompetenz des Asset Managements konnte den Anlegern 101% des ursprünglich investierten Eigenkapitals ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern zurückgezahlt werden. Dies liegt erheblich unter den ursprünglichen Erwartungen, ist aber ein Erfolg angesichts der Tatsache, dass dieser Fonds von der Immobilienkrise betroffen war, und erlaubt weiterhin die Aussage, dass kein Anleger mit Jamestown Fonds Geld verloren hat.

Von 2008 bis 2023 investierten Anleger in die Jamestown US-Forstfonds Timber 1 und Timber 2. Das Ergebnis liegt bei Gesamtrückflüssen von jeweils über 150% des ursprünglich investierten Eigenkapitals.

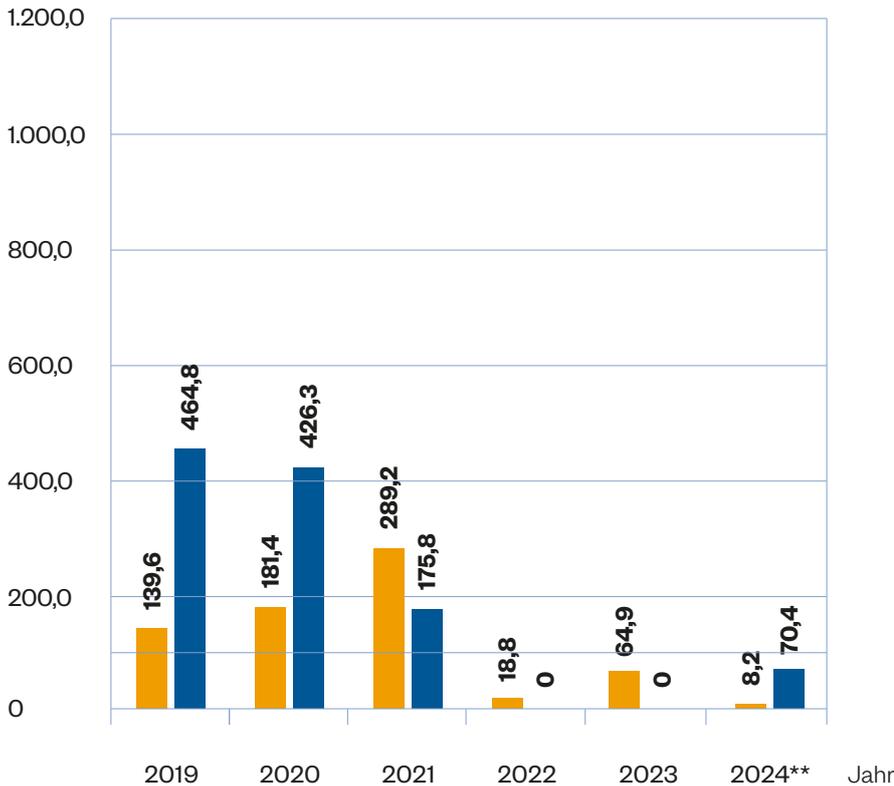
Diese Gesamtergebnisse sind nach unserer Kenntnis einzigartig für einen Initiator von US-Immobilienfonds für Privatanleger in Deutschland.

Marktführer in Deutschland

Seit vielen Jahren ist Jamestown Marktführer in Deutschland im Segment von US-Immobilienfonds für Privatanleger. Allein in den vergangenen fünf Jahren (2019 – 2023) konnte Jamestown bei deutschen Privatanlegern ein Eigenkapitalvolumen (ohne Ausgabeaufschlag) von rund \$ 702 Millionen platzieren. Bislang haben sich insgesamt rund 80.000 Anleger an Fonds von Jamestown beteiligt. Die Jamestown US-Immobilien GmbH beziehungsweise die Jamestown, L.P. sind Mitglied in den Branchenverbänden BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e.V.), ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss), AFIRE (Association of Foreign Investors in Real Estate) und INREV (Investors in Non-listed Real Estate Vehicles).

Jamestown: Platziertes Eigenkapital und realisiertes Investitionsvolumen in Mio. \$*

Mio. \$



■ **Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag** ■ **Investitionsvolumen**

* bezogen auf Privatkunden ohne institutionelle Kunden
 ** bis zum 30.04.2024

Überschaubare Laufzeit/Konsequente Exit-Strategie

Ein Immobilienfonds ist zwar eher eine langfristige Vermögensanlage, aber es sollte keine „unendliche Geschichte“ daraus werden. Zu jedem Fonds gehört daher eine konsequent durchgeführte Strategie für den Wiederverkauf der Immobilie. Welcher Zeitpunkt ideal ist, bestimmt sich aus der wirtschaftlichen Gesamtsituation und der Entwicklung der betreffenden Immobilie. Generell ist Jamestown der Überlegung gefolgt, lieber einen Gewinn sicherzustellen als durch Spekulation auf einen noch höheren Gewinn den richtigen Verkaufszeitpunkt zu verpassen. Die mittlere Laufzeit der bislang aufgelösten Jamestown Fonds beträgt fünfzehn Monate.

Gleiche Interessenlagen

Die Vergütung von Jamestown in der Vermietungsphase und bei Verkauf ist eng an den wirtschaftlichen Erfolg des Fonds gebunden. Daher werden für Anleger gewinnträchtige Verkaufszeitpunkte genutzt. Der Erfolg dieses auf Interessengleichheit ausgerichteten Konzeptes zeigt sich sowohl für die Anleger als auch für Jamestown in der Leistungsbilanz.

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



Hinweise zur Darstellung in der Leistungsbilanz

Die bei den aufgelösten Fonds (siehe Anlage) verwendeten Begriffe „Haltedauer“ bzw. „Investitionsdauer“ benennen den Zeitraum zwischen dem mittleren Beitrittsdatum aller Fondsanleger und dem Objektverkauf. In den Fällen, in denen ein Fonds in mehrere Objekte investiert war, wurde die Haltedauer bzw. Investitionsdauer für den Gesamtfonds nach dem jeweils auf das einzelne Objekt entfallenden Eigenkapitalanteil gewichtet.

In den Einzeldarstellungen der Fonds im Bestand (siehe Kapitel 5) beziehen sich die Angaben, wenn nicht anders erwähnt, auf den 31.12.2023.

Die Angaben zum Fremdkapital beziehen sich auf den 30.04.2024. Die jeweiligen Angaben zum Vermietungsstand gelten zum 30.04.2024 (soweit nicht gesondert gekennzeichnet). Sonstige wesentliche Änderungen sind seither nicht eingetreten bzw. im Text erwähnt. Die in der Einzeldarstellung der aufgelösten und bestehenden Fonds genannten Ergebnisse sind Vorsteuerergebnisse jeweils bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag.

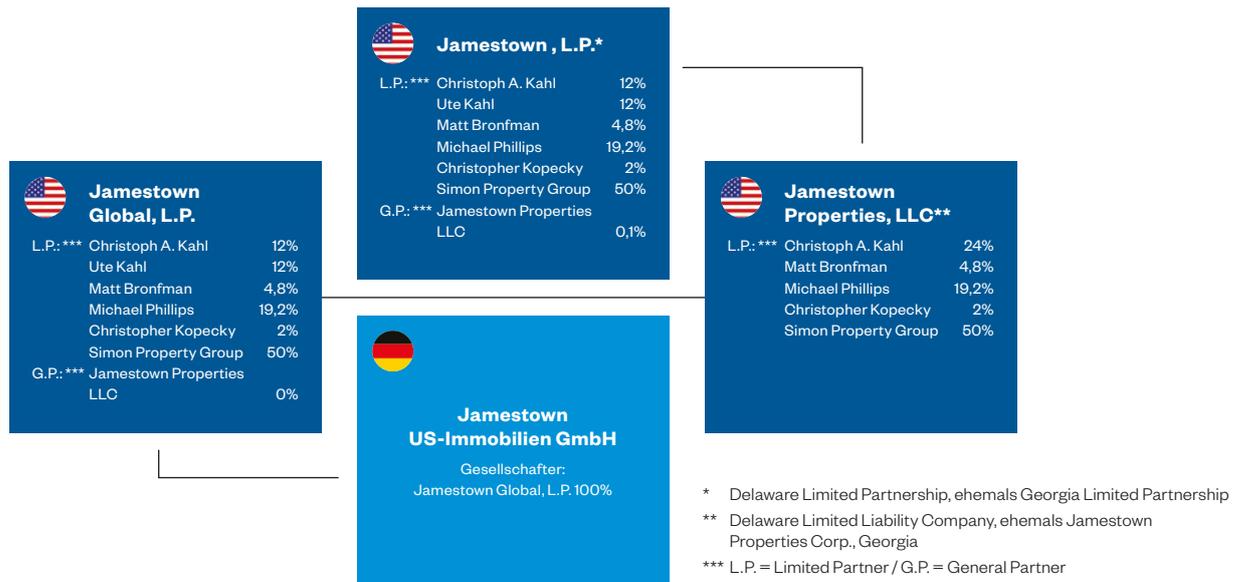
Definition der IRR-Kennzahl: Gibt bei der Verzinsung einer Investition, bei der Zu- und Rückflüsse zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgen, die Verzinsung des über den Investitionszeitraum rechnerisch gebundenen Kapitals (exklusive Ausgabeaufschlag) in Prozent pro Jahr an.

Definition Nettoinventarwert (NAV): Der Nettoinventarwert ergibt sich anhand der Bewertung aller Vermögensgegenstände abzüglich aller Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft. Der Nettoinventarwert bezieht sich auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. 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. Jamestown ermittelt mindestens einmal jährlich für jeden Jamestown Fonds (einschließlich der nicht nach KAGB regulierten Fonds) einen aktualisierten NAV je Anteil.

Definition Barausschüttungen: Sämtliche Einnahmen, die der Fonds aus den Beteiligungsgesellschaften – in denen die jeweiligen Immobilien gehalten werden – in einer bestimmten Periode erzielt (ohne Nettoerlöse aus Verkauf und Refinanzierung), einschließlich Liquiditätsreserve abzüglich Betriebsaufwendungen, laufenden Gebühren, Investitionsaufwendungen und sonstige Kosten sowie erforderliche Barmittelreserven der Gesellschaft.

1.1 Jamestown Gruppe

Zum 31.12.2022 hat die Simon Property Group (SPG) 50% der Anteile von Jamestown Gründer Christoph Kahl übernommen. Seit Eigentumsübergang ist die neu gegründete Jamestown Global, L.P. 100%ige Gesellschafterin der Jamestown US-Immobilien GmbH. Die neue Eigentümerstruktur der Jamestown US-Immobilien GmbH, Jamestown, L.P., Jamestown Global, L.P. und Jamestown Properties, LLC ist dem Schaubild unten zu entnehmen.



Im Rahmen des Eigentumsübergangs von 50% der Anteile der Jamestown Gruppe an die Simon Property Group wurde Christoph Kahl als Geschäftsführer der Jamestown US-Immobilien GmbH abberufen, bleibt der Jamestown Gruppe als Board Mitglied der Jamestown, L.P. jedoch verbunden. Das Jamestown 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.

Die Aufteilung der zur Fondsemission und -verwaltung notwendigen Aufgaben erfolgt zwischen den rechtlich und funktional getrennten Schwestergesellschaften in Köln, Deutschland, und Atlanta, USA. Diese werden im Folgenden näher beschrieben.

1.2 Firma: Jamestown, L.P., Atlanta

Postanschrift: (einschließlich aller amerikanischen Tochtergesellschaften)

Ponce City Market
 675 Ponce De Leon Avenue, NE
 7th Floor
 Atlanta, GA 30308
 Tel.: +1 770 805-1000
 Fax: +1 770 805-1001

Rechtsform: Limited Partnership (mit Kommanditgesellschaft vergleichbar) nach dem Recht des Bundesstaates Delaware

1.2.1 Gründung:

Das Unternehmen wurde am 29. Juli 1983 unter dem Namen European American Management, Ltd. gegründet und ab dem 1. April 1985 als General Partnership geführt. Mit Wirkung zum 1. Juni 1985 wurde European American Management umbenannt in Jamestown Management Company, seit dem 1. Juli 1993 wird der Name Jamestown, L.P. geführt.

Christoph Kahl, geboren am 18. Juli 1954 in Köln, ist Gründer der Jamestown, L.P. sowie der Jamestown US-Immobilien GmbH. Er studierte 1973 bis 1977 an der Universität zu Köln (Abschluss: Diplom-Kaufmann).

Schon kurz nach seinem Studium spezialisierte sich Christoph Kahl auf US-Immobilien. Seit dem 1. April 1979 widmet er sich – zunächst als Selbstständiger, später als Firmengründer – ausschließlich Gewerbeimmobilien in den USA als Kapitalanlage für deutsche Anleger. In den USA wurde hierfür die Jamestown, L.P. gegründet, bei der Christoph Kahl seit dem 1. April 1985 General Partner und vom 1. April 2006 bis 16. Dezember 2022 Managing Partner war. Zur Konzeption und Vermittlung sowie der Fondsverwaltung und Betreuung der Anleger in Deutschland dient die Jamestown US-Immobilien GmbH, in der Christoph Kahl von Ende 1990 bis Ende 2022 Geschäftsführer und Gesellschafter war.

1.2.2 Gesellschafter:

Bis zum 31.12.2005 war das Unternehmen eine General Partnership. Mit Wirkung zum 01.01.2006 wurde die Gesellschaft reorganisiert als Jamestown Limited Partnership (Kommanditgesellschaft). Komplementärin mit einem Anteil von 0,1% ist die Jamestown Properties LLC, Atlanta, die Aktien gehören zu 50% der Simon Property Group, zu 24% Christoph Kahl, zu 19,2% Michael Phillips, zu 4,8% Matt Bronfman und zu 2% Christopher Kopecky. Das Kommanditkapital verteilt sich auf Christoph Kahl und Ute Kahl, mit jeweils 12%, Michael Phillips mit 19,2%, Matt Bronfman mit 4,8% und Christopher Kopecky mit 2% sowie die Simon Property Group mit 50%. Das Kapital beträgt \$ 10.000 und ist voll eingezahlt. Das Eigenkapital (Partners' Equity) zum 31.03.2024 beträgt rund \$ 289 Millionen. Die Komplementärfunktionen bei allen Jamestown Fonds werden direkt bzw. indirekt durch Jamestown, L.P. ausgeübt.

1.2.3 Gegenstand des Unternehmens:

Gegenstand des Unternehmens sind Ankauf, Halten, Verbesserung, Betrieb, Kontrolle, Management und Verkauf von Immobilien und alle damit zusammenhängenden Geschäftstätigkeiten. Jamestown, L.P. ist mittelbar beziehungsweise unmittelbar General Partner (Komplementärin) der Beteiligungsgesellschaften für die Fonds Jamestown 29, Jamestown 30, Jamestown 31, Jamestown 32, Jamestown Co-Invest 5, Jamestown Premier Property Fund, Jamestown Timberlands, Jamestown Timberland und Jamestown Latin America Fund und erfüllt die damit zusammenhängenden Aufgaben.

1.2.4 Verbundene Unternehmen:

Die folgenden sechs Gesellschaften sind jeweils zu 100% Tochtergesellschaften von Jamestown, L.P. und werden in der Bilanz der Muttergesellschaft konsolidiert.

Zum 1. August 1987 wurde die Jamestown Management Corporation gegründet. Seit dem 1. August 1993 werden die Anteile vollständig von Jamestown gehalten. Die Gesellschaft erbringt Verwaltungs- und Dienstleistungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die zum 1. Oktober 1988 gegründete Jamestown Realty Company, L.P. ist ein in Georgia und anderen Bundesstaaten über den General Partner lizenzierter Real Estate Broker (Immobilienmakler). Die Firma fungiert bei Vermietungen der Fondsimmobilen als Makler.

Zum 26. März 2010 wurde die Jamestown Commercial Management Company, L.P. gegründet. Die Gesellschaft übernimmt die Objektverwaltung der Fondsimmobilen.

Zum 28. März 2008 wurde die JT Tax Services, L.P. gegründet. Diese Gesellschaft übernimmt, sofern von den Jamestown Fondsanlegern beauftragt, die Bearbeitung der individuellen US-Steuererklärung und reicht diese bei den US-Steuerbehörden ein.

Zum 27. April 2015 wurde die Jamestown Urban Management, L.P. gegründet. Die Gesellschaft ist ein Joint Venture und erbringt Verwaltungsleistungen.

Seit der Umstrukturierung sind die folgenden Gesellschaften Tochtergesellschaften der Jamestown Global, L.P.: Jamestown Latin America, L.P., Jamestown Europe Management B.V., Jamestown Europe Management GmbH, Jamestown Urban Multifamily Management, L.P., Jamestown Realty (California) Partners, L.P., Jamestown Realty (Carolinas) Partners, L.P., Jamestown Realty (Washington) Partners, L.P., und Jamestown Realty (Florida) Partners, L.P.

1.2.5 Geschäftsführende Gesellschafter:

Michael Phillips (President),
Matt Bronfman (CEO),
Christopher Kopecky (CFO)

1.2.6 Angestellte:

In den USA werden rund 400 Mitarbeiter beschäftigt.

1.2.7 Eigenkapital:

Das Eigenkapital der Jamestown Limited Partnership beträgt zum 31.03.2024 rund \$ 289 Millionen.

1.3 Firma: Jamestown US-Immobilien GmbH

Postanschrift:
Marienburger Str. 17, 50968 Köln
Tel.: +49 221 3098-0, Fax: +49 221 3098-100
Internet: www.jamestown.de
E-Mail: info@jamestown.de
Amtsgericht Köln HRB 21384

1.3.1 Gründung:

Das Unternehmen wurde 1990 unter dem Namen USIS US-Immobilienervice GmbH gegründet. Mit Wirkung zum 15.04.1996 erfolgte die Umbenennung in Jamestown US-Immobilien GmbH.

1.3.2 Gesellschafter:

Am Stammkapital von € 102.258 ist die Jamestown Global, L.P. zu 100% beteiligt.

1.3.3 Aufsichtsrat:

Claus-Jürgen Cohausz (Vorsitzender),
Dr. Dietrich Gottwald (bis 08.01.2024),
Peter Pfeil,
Philipp Braunfels (seit 06.05.2024)

1.3.4 Gegenstand des Unternehmens:

Die Gesellschaft war für die bis Ende 2013 aufgelegten Fonds – bis einschließlich Jamestown 28 – Herausgeberin und Verantwortliche für die Verkaufsprospekte. Seit März 2014 ist die Jamestown US-Immobilien GmbH eine von der BaFin beaufsichtigte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß KAGB. Unternehmensgegenstand der KVG sind die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen, EU-AIF oder ausländischen AIF (kollektive Vermögensverwaltung) und die damit zusammenhängenden Dienstleistungen. Für Jamestown 29, Jamestown 30, Jamestown 31, Jamestown 32 und alle zukünftigen Jamestown Publikumsfonds übernimmt die KVG die Geschäftsführung, insbesondere das Fondsmanagement und das Risikomanagement. Derzeit werden von der Jamestown US-Immobilien GmbH rund 22.000 Anleger betreut.

1.3.5 Geschäftsführer der Jamestown US-Immobilien GmbH:

Fabian Spindler, geboren am 26. Mai 1982 in Heilbronn, Studienabschlüsse an der HfWU – Nürtingen-Geislingen (Bachelor, 2007-2010) und Universität Regensburg (Master of Business Administration, 2014-2015), Eintritt in das Unternehmen am 01.11.2010, seit 01.11.2019 Geschäftsführer.

Christian Bongartz, geboren am 21.08.1978 in Moers, Studienabschluss an der Universität Duisburg-Essen (Diplom, 2002-2007), Eintritt in das Unternehmen am 01.01.2020, seit 01.10.2022 Geschäftsführer.

1.3.6 Angestellte:

Bei der Jamestown US-Immobilien GmbH in Köln sind rund 50 Mitarbeiter tätig.

1.3.7 Eigenkapital:

Per 31.12.2023 beträgt das Eigenkapital der Jamestown US-Immobilien GmbH € 4,6 Mio.



Köln: Sitz der Jamestown US-Immobilien GmbH

Die sogenannten ESG-Kriterien haben sich mittlerweile fest in der Immobilienbranche etabliert. ESG steht für „Environment, Social and Governance“, was auf Deutsch „Umwelt, Soziales und Unternehmensführung“ bedeutet. „Umwelt“ umfasst Aspekte wie Ressourcenverbrauch, Klimaschutz und Artenvielfalt. „Soziales“ betrifft Punkte wie Gesundheit, Chancengleichheit und Diversität, Bildung sowie Armuts- und Hungerbekämpfung. Und bei „Unternehmensführung“ stehen die Themen Risiko- und Reputationsmanagement, Compliance, Aufsichtsstrukturen und Unternehmenswerte im Fokus.

Jamestown hat mit dem firmeneigenen Programm „Jamestown Green“ seit 2008 Leitlinien zur Erzielung der ökologischen Nachhaltigkeit des Unternehmens und des gesamten von Jamestown verwalteten Immobilienportfolios implementiert. Gemäß diesen Leitlinien erarbeitet Jamestown sowohl für die Bestandsimmobilien als auch für die zum Ankauf vorgesehenen Objekte Konzepte zur Verbesserung ihrer ökologischen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit. Jamestowns Strategie sieht vor, die ESG-Ziele bis 2025 neu festzulegen. Ein wichtiges, portfolioweites Ziel besteht weiterhin: bis 2050 „Net Zero Operational Carbon“ zu sein. Net Zero Operational Carbon („Betrieb mit Netto-Null-Kohlenstoffemissionen“) bedeutet, dass die durch den Betrieb der Immobilie entstehenden CO₂-Emissionen durch verschiedene Maßnahmen auf Null reduziert werden. Durch eine Kombination aus nachhaltigem Neubau, anpassungsfähiger Wiederverwendung und dem Ausbau von KI- und Innovationstechnologien konnte Jamestown die gesamten Treibhausgasemissionen gegenüber dem Referenzjahr 2014 bis 2023 bereits um ca. 43% senken.

Jamestown 32 ist der erste Jamestown Fonds, der als Artikel 8 Fonds gemäß der EU-Offenlegungsverordnung aufgelegt wurde. Der Fonds berücksichtigt ökologische und soziale Aspekte sowie Aspekte der Unternehmensführung, hat jedoch keine nachhaltige Investition zum Ziel. Der Fonds berücksichtigt Nachhaltigkeitsindikatoren zu CO₂-Emissionen und Energieeffizienz.

Wer die Nachhaltigkeit von Immobilien steigern möchte, kommt an digitalen Lösungen nicht vorbei. Auch Jamestown hat das in seinem operativen Geschäft erkannt und daher die seit 2008 bestehende Abteilung „Nachhaltigkeit“ mit der Abteilung „Technologie & Innovation“ im Jahr 2022 zusammengefasst.

Doch das Thema Innovation begrenzt Jamestown nicht nur auf eine Abteilung. Mit dem firmeneigenen Programm „Innovation Ideas“ werden Mitarbeiter motiviert, innovative Ideen

einzureichen. Das Projektteam sammelt die Vorschläge, prüft die Anwendbarkeit und setzt diese bestenfalls auch um. Im Jahr 2023 und bis zum Redaktionsschluss wurden insgesamt 125 Ideen eingereicht und 31 bereits umgesetzt. Damit wurden seit der Einführung des Projekts im Jahr 2017 insgesamt 618 Ideen eingereicht, von denen 128 bereits umgesetzt wurden.

Die digitale Transformation ist einer der großen Chancentreiber, wenn es darum geht, die Umwelt und das Klima weniger zu belasten – auch in der Immobilienwirtschaft. Durch digitale Anwendungen kann Strom beispielsweise bedarfsgerechter genutzt und der Verbrauch besser gesteuert werden. Auch der Wasserverbrauch kann erheblich reduziert werden, indem Wasser gezielter eingesetzt und unnötige Überschüsse vermieden werden.

Die von Jamestown bewirtschafteten Forstgrundstücke leisten ebenfalls einen positiven Beitrag zum Klimaschutz. Allein durch neu wachsende Bäume in allen Jamestown Wäldern wurden im Jahr 2023 rund 306.000 Tonnen CO₂-Äquivalent kompensiert. Zum Vergleich: Die absoluten Emissionen des Jamestown Immobilien-Portfolios betragen in 2023 rund 84.000 Tonnen CO₂-Äquivalent.

Im Jahr 2023 hat Jamestown in Zusammenarbeit mit Landmark Industries den Abfall in sieben Gebäuden in der San Francisco Bay Area geprüft und überwacht. Zusammen mit den Kompostierungs- und Recyclingmaßnahmen in den Gebäuden half dieser datengestützte Ansatz, Emissionen zu vermeiden, die dem jährlichen Ausstoß von rund 420 Autos entsprechen.

Auch im Bereich „Soziales“ engagiert sich Jamestown als Unternehmen. So werden durch die in 2012 gegründete öffentliche Wohltätigkeitsorganisation „Jamestown Charitable Foundation“ eine Vielzahl von Initiativen und Organisationen unterstützt. Die Schwerpunkte liegen bei nachhaltigen und lokalen Lebensmittel-Initiativen, der Gestaltung und Förderung von Parks und Grünflächen, sowie den Themen Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion (auch „Diversity, Equity & Inclusion“: DEI). DEI wurde im Jahr 2020 als neuer Schwerpunktbereich hinzugefügt. Ziel ist es, Organisationen zu unterstützen, die sich für die Beseitigung sozialer Ungerechtigkeit einsetzen. Dadurch sollen positive Veränderungen in Amerika und der Welt bewirkt und Gleichbehandlung gestärkt werden. Im Jahr 2023 hat Jamestown über seine Immobilien und die Jamestown Charitable Foundation über \$ 260.000 an Spenden für gemeinnützige Organisationen gesammelt.

Nachhaltigkeitsziele bis 2034



Strom
-50%



Treibhausgase
-50%



Müll
-50%



Wasser
-25%

Bericht zu Nachhaltigkeit und sozialer Verantwortung

2022 Leistungsupdate

Jamestown Green

Im Jahr 2023 erhielten die von Jamestown betriebenen Immobilien 19 neue Bewertungen und Zertifizierungen. Insgesamt verfügt das Portfolio somit über 26 LEED-Zertifizierungen und Rezertifizierungen, 15 ENERGY STAR-Bewertungen, 3 Fitwel Auszeichnungen, 2 BREEAM Auszeichnungen und 2 BOMA 360-Leistungs-Zertifizierungen. BOMA 360 ist ein Gütesiegel für Gewerbeimmobilien, das herausragende Leistungen im Bereich Gebäudebetrieb und -management auszeichnet. Das Programm bewertet die Leistung von Gebäuden in sechs Schlüsselbereichen: Betrieb und Management, Sicherheit, Schulung und Ausbildung, Energie, Umwelt und Nachhaltigkeit sowie Mieterbeziehungen.

Jamestown Premier wurde seit 2016 jährlich ein 4- oder 5-Star-Rating von GRESB (Global Real Estate Benchmark) verliehen. Der Fonds erhielt diese Auszeichnungen, da er, basierend auf dem erzielten Gesamtrating, zu den besten 40% bzw. 20% der teilnehmenden Unternehmen weltweit gehört. Zum zehnten Mal in Folge wurde der Fonds darüber hinaus als Green Star für seine absolute Leistung bei GRESB ausgezeichnet. Jamestown war Gastgeber der GRESB America's Institutional Investor Session in Chelsea Market am 23. Mai 2023.

Seit 2015 folgt Jamestown den Prinzipien für verantwortliches Investieren der UN (UNPRI) und berichtet jedes Jahr über die Aktivitäten im Rahmen der PRI-Berichterstattung. Jamestown unterstützt zudem die 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung der UN und hat Indikatoren zur Performancemessung eingerichtet.

Fallstudie: Holzneubau bei Ponce City Market

Jamestown hat kurz vor Redaktionsschluss seinen ersten Neubau aus Holz „619 Ponce“ in Atlanta eröffnet. Hierfür wurde mehrschichtiges Massivholz (CLT – cross-laminated timber) für tragende Elemente sowie den Boden bzw. die Decke verwendet. Das Material wurde nicht abgedeckt und dadurch ein sichtbarer Bestandteil des Gebäudes. Zukünftig bietet der Neubau rund 11.000 qm Mietfläche für Geschäfte und Büros auf vier Stockwerken.

“619 Ponce wird dazu beitragen, den nachhaltigen Massivholzbau im Südosten der USA neu zu definieren, indem es Bauherren und Architekten einen klaren Weg für die Verwendung von lokalem Holz aufzeigt.“

– Michael Phillips, Präsident, Jamestown

Als nachhaltiges Baumaterial gewinnt Holz anstelle von Beton und Stahl in den USA auch für gewerblich genutzte Gebäude an Bedeutung. Nach Angaben der Vereinten Nationen ist die Herstellung traditioneller Baumaterialien für etwa 11% der weltweiten Treibhausgasemissionen verantwortlich. Das Bauen mit Holz kann diese Zahl erheblich reduzieren. Da Holzbauten im Vergleich zu Gebäuden aus konventionellen Materialien als thermisch effizienter gelten, können auch in der Betriebsphase Emissionen gespart werden. Meist wird in den USA hierzu jedoch Holz aus Kanada, Österreich oder Deutschland verwendet,

da die Bauweise in diesen Ländern schon weiter verbreitet ist. Für den Neubau bei Ponce City Market wurde lokal angebautes Holz verwendet, teilweise sogar von Jamestown Forsten. Hinzu kommt, dass Massivholz 30-40% leichter ist als Beton. Das bedeutet kleinere Fundamente sowie weniger Kraftstoffverbrauch beim Transport. Neben den Emissionseinsparungen wirken sich Gebäude aus Holz und deren naturverbundenes Design positiv auf die Menschen aus, die darin arbeiten und leben. Dies steigert das allgemeine Wohlbefinden und die Kreativität um 15% sowie die Produktivität um 6%.

Für das Projekt „619 Ponce“ hat das Team eine Analyse durchgeführt, die den CO₂-Fußabdruck zwischen dem finalen Konstruktionsentwurf und einem gleichwertigen konventionellen Stahlbetongebäude vergleicht. Die untersuchte Bilanz zeigte, dass durch die Nutzung von Holz für tragende Elemente des Gebäudes, wie zum Beispiel die Säulen und die Decken, die Freisetzung von Kohlendioxid stark reduziert werden kann – um 71% im Vergleich zu einem Gebäude aus Stahlbeton. Das Holzgebäude trägt aktiv dazu bei, CO₂ aus der Atmosphäre zu binden. Wenn man dies in die Berechnung einbezieht, ergibt sich tatsächlich ein negativer Wert an CO₂-Emissionen für unsere Konstruktion – konkret -1.266 Tonnen. Der gleiche Effekt könnte erzielt werden, wenn die Emissionen von rund 300 Fahrzeugen für ein Jahr komplett eingespart würden.

Der Bau mit Holz verändert auch die Bauprozesse und die Arbeitsabläufe auf der Baustelle. Es werden beispielsweise deutlich weniger Mitarbeiter benötigt (rund 10 Personen statt 100 auf konventionellen Baustellen). Da die Vorfertigung in Werkshallen stattfindet, müssen weniger Materialien und

Einzelteile zur Baustelle transportiert werden. Dadurch fällt auch weniger Müll an, der von der Baustelle wieder wegtransportiert werden muss.

Der Holzbau ist Teil einer zweiten Bauphase mit zwei Teilflächen im direkten Umfeld des Bestandsgebäudes Ponce City Market. Die Fläche im Nordwesten bietet genug Platz für zwei Neubauten: das bereits beschriebene Büroobjekt aus Holz sowie „Scout Living“, einen Wohnturm mit 405 Einheiten zur flexiblen Kurzzeitmiete und Geschäften im Erdgeschoss mit insgesamt 21.500 qm Mietfläche. Im Osten entstand ein weiterer Wohnturm, „Signal House“ mit 162 Wohnungen mit rund 14.800 qm Mietfläche zur langfristigen Anmietung in direkter Nachbarschaft zur Beltline. „Signal House“ wurde bereits fertiggestellt und begrüßte im September 2023 seine ersten Mieter. Das Gebäude erhielt bereits eine Fitwel-Zertifizierung. Fitwel ist ein Zertifizierungssystem für grüne Gebäude, das sich auf die Verbesserung, Steigerung und Sicherung der Gesundheit und des Wohlbefindens von Mietern und Bewohnern konzentriert.

Der bestehende Gebäudekomplex ist mit dem LEED Gold Standard ausgezeichnet, einer der weltweit wichtigsten Auszeichnungen für nachhaltige Immobilien. Die drei Neubauten streben diese Zertifizierung ebenfalls an.

Die Bauarbeiten haben im Januar bzw. März 2022 begonnen. „619 Ponce“ wurde im April 2024 eröffnet, für „Scout Living“ ist die Fertigstellung im August 2024 vorgesehen.

Mehr zu dem Holzneubau „619 Ponce“ erfahren Sie hier: <https://next.poncecitymarket.com/619-ponce>



Bestandsgebäude Ponce City Market



Der Holzneubau „619 Ponce“ wurde im April 2024 eröffnet



Bürokomplex Levi's Plaza in San Francisco: Verschiedene Maßnahmen sorgen dafür, dass die Nachhaltigkeitsanforderungen an Büroimmobilien übertroffen werden



Fallstudie: Levi's Plaza

Als Best-Practice-Beispiel zur Ressourcenreduzierung bei Jamestown Gebäuden zählt unter anderem das Investitionsobjekt Levi's Plaza in San Francisco. Jamestown hat sich zum Ziel gesetzt, das Objekt bis 2025 zu einem Net Zero Carbon Operations Campus auszubauen. Ein Net Zero Carbon Operations Campus bedeutet, im Betrieb der Immobilie keine fossilen Brennstoffe zu verwenden und stattdessen auf 100% kohlenstofffreie Elektrizität umzusteigen.

In 2023 wurden zwei erdgasbetriebene Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage auf Elektrosysteme umgestellt.

Jamestown startete in Zusammenarbeit mit Gridium ein Energiemanagement-Pilotprojekt. Dieses Projekt verbindet die von Gridium entwickelte Energieanalyse-Softwareplattform mit einem Energieaudit. Die daraus gezogenen Erkenntnisse werden verwendet, um Effizienzprojekte zu fördern und Anreize zu schaffen, Ressourcen zu sparen.

Über die Energieeffizienz hinaus gehen die Fortschritte bei den Solaranlagen vor Ort, die in Zusammenarbeit mit Wunder Capital errichtet werden, weiter. Bis Ende 2023 hat Jamestown Stromabnahmeverträge (Power Purchase Agreement; PPAs) für drei Gebäude bei Levi's Plaza (Jamestown 31) sowie drei Gebäude

bei dem Bürokomplex Larkspur Landing (Jamestown 29) abgeschlossen. Insgesamt werden die Projekte voraussichtlich über \$ 2,6 Mio. an Energiekosten während der Projektlaufzeit von zwanzig Jahren einsparen, d. h. über \$ 131.000 pro Jahr, ohne dass Investitionen für die Anlagen erforderlich sind.

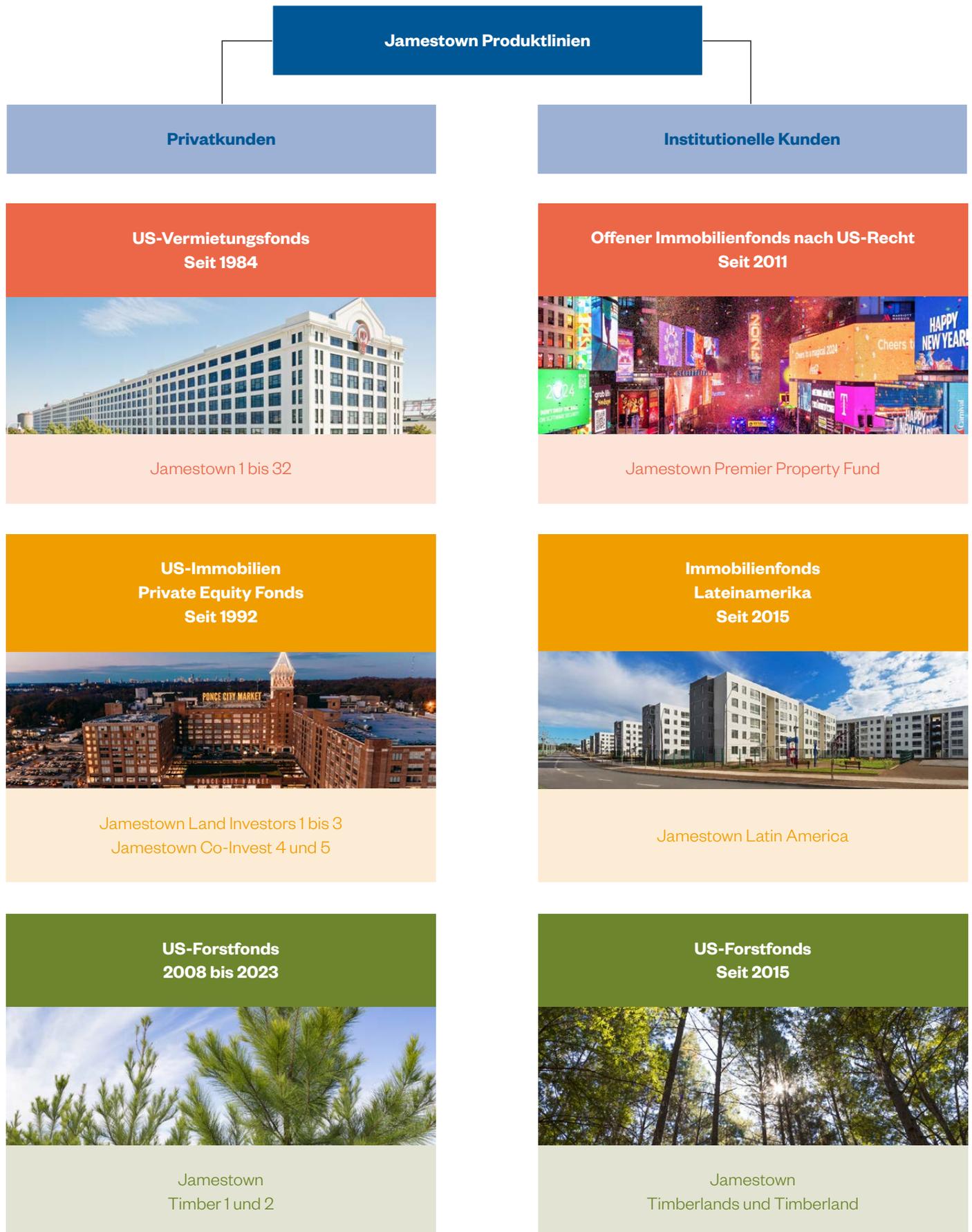
Ein Gebäude bei Levi's Plaza hat ein ENERGY STAR-Rating von 88 für das Jahr 2023 erhalten. Mit diesem Rating ist Levi's Plaza energieeffizienter als 88% der vergleichbaren Gebäude im ganzen Land und gehört damit zu den besten 12%. Dies ist die fünfte ENERGY STAR-Zertifizierung für das Gebäude und unterstützt das Ziel von Jamestown, bis 2025 einen kohlenstoffneutralen Betrieb von Levi's Plaza zu erreichen.

Weniger für die Emissionsreduktion, dafür viel für die Artenvielfalt, trägt darüber hinaus die Installation von Honigbienenstöcken bei, die bei den meisten Jamestown-Objekten in San Francisco vorgenommen wurde. Ein neues Entwässerungssystem wird installiert, um das Eindringen von Wasser zu verhindern. Dies gilt besonders für Objekte in Ufernähe – Levi's Plaza liegt am San Francisco Bay – als wichtige Vorsichtsmaßnahme.

Mit all diesen Maßnahmen übertrifft das Objekt nicht nur die Nachhaltigkeitsanforderungen an Büroflächen in Kalifornien, es wäre damit sogar das erste großflächige Netto-Null-Kohlenstoff Bürobestandsobjekt in San Francisco.

3. Informationen zu den von Jamestown initiierten US-Immobilienfonds

3.1 Allgemeine Angaben



Fondsgeschäft aus einer Hand:

Alle Dienstleistungen im Zusammenhang mit den Fondsinvestitionen deutscher Anleger werden aus einer Hand durch die Jamestown Gruppe erbracht. Die Funktionen der Jamestown, L.P. und der Jamestown US-Immobilien GmbH in der Emissionsphase sind Initiator, Prospektherausgeber und Komplementärin der Fonds. In der Vermietungs- und Bewirtschaftungsphase übernehmen die Jamestown, L.P. und ihre Tochtergesellschaften das Immobilienmanagement vor Ort bzw. die Kontrolle hierfür beauftragter Drittfirmen. Die Jamestown US-Immobilien GmbH ist für die Fondsverwaltung, das Anlegerreporting und die Kundenbetreuung in Deutschland zuständig. Seit März 2014 ist die Jamestown US-Immobilien GmbH eine von der BaFin beaufsichtigte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft, die für Jamestown 29, Jamestown 30, Jamestown 31, Jamestown 32 und alle zukünftigen Jamestown Publikumsfonds die Geschäftsführung, insbesondere das Fondsmanagement und das Risikomanagement, übernimmt. Zudem wird die US-Einkommensteuererklärung für die Fondszeichner auf Wunsch durch JT Tax Services, L.P. beim US-Finanzamt eingereicht.

Drei Produktlinien für Privatkunden: US-Vermietungsfonds/US-Immobilien Private Equity Fonds/US-Forstfonds:

Jamestown hat in den drei Produktlinien US-Vermietungsfonds, US-Immobilien Private Equity Fonds und US-Forstfonds bislang insgesamt 39 Fonds aufgelegt. Während die eher konservativ orientierten US-Vermietungsfonds Jamestown 1 bis 32 in langfristig vermietete Bestandsimmobilien investieren, haben die US-Immobilien Private Equity Fonds (Jamestown Land Investors 1 bis 3 sowie Jamestown Co-Invest 4 und 5) ein stärker ausgeprägtes Chancen-Risiko-Profil. Diese investieren in Grundstücke sowie in Projekt- und Bestandsentwicklungen. Mit der dritten Produktlinie, der US-Forstfonds (Timber 1 und Timber 2), haben Anleger zwischen 2008 und 2023 in Forste in den USA investiert. Alle 39 Fonds sind in dieser Leistungsbilanz vollständig und in separaten Einzeldarstellungen im Kapitel 5 sowie in der Anlage aufgeführt.

Eigenkapital vollständig platziert:

Alle von Jamestown für Privatkunden aufgelegten Fonds wurden vollständig – überwiegend von Privatanlegern – gezeichnet. Keine Emission wurde rückabgewickelt. Die Gesamtzahl der emittierten Kommanditbeteiligungen beläuft sich auf rund 125.000. Die durchschnittliche Zeichnungssumme beträgt rund \$ 50.000.

Zusätzlicher Kapitalbedarf:

Erfahrungen bei Vorgängerfonds (Nr. 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 und 19) haben gezeigt, dass sich oftmals nicht vorhersehbare Chancen zur Einnahmenerhöhung ergeben, für die jedoch zusätzlicher Kapitalbedarf, manchmal in erheblichem Umfang, notwendig ist. Jamestown Fonds sehen diese Möglichkeit konzeptionsgemäß vor, um sich neu entwickelnde Chancen wahrnehmen zu können.

Bei Jamestown 29 hat die Komplementärin die Option, mit Zustimmung der KVG als weitere Kommanditistin ein mit Jamestown verbundenes Unternehmen aufzunehmen, das zu einem oder mehreren Zeitpunkten Anteile zum jeweils geltenden Nettoinventarwert übernimmt (Nachinvestitionen). Bei Jamestown 30 hat die Jamestown Kommanditist, L.P., ein mit der Jamestown, L.P. verbundenes Unternehmen, unwiderruflich zugesagt, nach Aufforderung der KVG zu einem oder zu mehreren Zeitpunkten die Einzahlung für Kommanditanteile mit einem Nettoinventarwert von bis zu \$ 20 Mio. zu leisten. Bei Jamestown 31 hat die Jamestown Kommanditist, L.P. unwiderruflich zugesagt, nach Aufforderung der KVG zu einem oder zu mehreren Zeitpunkten die Einzahlung für Kommanditanteile mit 25% der insgesamt von Anlegern bis zum 31.12.2021 gezeichneten Eigenkapitaleinlagen für Jamestown 31 zu leisten.

Bei Jamestown 32 kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft, wenn sie einen zusätzlichen Investitions- oder Liquiditätsbedarf für die Gesellschaft feststellt, der Jamestown 32 Kommanditist, L.P. 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 Kommanditistin entscheidet über die Annahme dieses Angebots im eigenen Ermessen.

Nachinvestitionen erfolgen zu noch nicht feststehenden Zeitpunkten und Beträgen, um insbesondere aussichtsreiche Investitionen in bestehenden Objekten durchzuführen. Die Jamestown Kommanditistin nimmt danach pro rata an Ausschüttungen und Verkaufserlösen teil. Dieses Verfahren führt zu einer Stärkung der Fonds, weil auf sich ändernde Marktbedingungen effizient reagiert werden kann.

Informationen zum aktuellen steuerlichen Anerkennungsstand der Fonds:

Die US-Immobilieinkünfte der deutschen Anleger unterliegen in den USA der Einkommensteuer (in Deutschland nur dem Progressionsvorbehalt). Die US-Einkommensteuererklärungen bei allen Objekten in allen Veranlagungszeiträumen sind unbeanstandet geblieben, d.h. die Veranlagung in den USA entspricht den abgegebenen Steuererklärungen. Auseinandersetzungen mit der US-Finanzverwaltung über die Anerkennung gibt es nicht. Ebenso wenig gibt es irgendwelche Auseinandersetzungen mit der deutschen Finanzverwaltung.

Steuerliche Konzeption:

Die aus laufenden Mieteinnahmen erzielten Immobilieneinkünfte („ordinary income“) der deutschen Anleger unterliegen in den USA der Einkommensteuer, während in Deutschland hierfür nur der Progressionsvorbehalt greift. Bei Verkauf einer Immobilie in den USA unterliegt auch ein Veräußerungsgewinn („capital gain“, Differenz zwischen Verkaufspreis und Buchwert) der Besteuerung. Es ist daher typisch für US-Immobilienfonds, dass der Anleger in der Vermietungsphase keine oder nur geringe US-Einkommensteuern bezahlt, zum Verkaufszeitpunkt jedoch eine nicht zu vernachlässigende Steuerbelastung eintritt. Des-

halb sind Nachsteuerbetrachtungen bei US-Immobilienfonds nur sinnvoll, wenn diese für die Gesamtdauer der Investition, einschließlich des Verkaufs, erfolgen. Die in der Darstellung der Anlage dieser Leistungsbilanz enthaltenen Nachsteuerergebnisse pro Jahr belegen, dass die Jamestown Fonds auch unter steuerlichen Gesichtspunkten profitabel gewesen sind. Die steuerliche Behandlung hängt jedoch von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Transparente und zukunftsorientierte Fondsinfos/Umfassende Anlegerbetreuung:

Im Regelfall erhalten die Jamestown Fondsanleger mindestens zweimal pro Jahr ausführliche Informationen zum aktuellen Stand und zur voraussichtlichen Entwicklung ihres Investments. In der Berichterstattung für die US-Vermietungsfonds wird in der Regel aufgezeigt, wie sich der Fonds im Vergleich zu den im Verkaufsprospekt getroffenen Prognosen entwickelt. Vor dem Hintergrund der Blindpool-Konzeption bei Jamestown 27 bis Jamestown 32 sowie den US-Immobilien Private Equity Fonds und den US-Forstfonds informiert Jamestown hier detailliert über den Ankauf jedes einzelnen Fondsobjektes. Darüber hinaus wird in regelmäßigen Gesellschafterschriften dokumentiert, wie die im Prospekt dargestellte Investitionsstrategie des Fonds umgesetzt und das angestrebte Anlageziel erreicht werden sollen.

Anleger wollen eine bequeme Anlage, das heißt verständliche Informationen, klare Abrechnungen, wenig eigenen Verwaltungsaufwand, kundenfreundlichen Service zu allen individuellen Anfragen und gute Anlageergebnisse. Nach Auflösung der Fonds 10 bis 28 (ohne 14) sowie Co-Invest 4 wurden über 90.000 Anleger bis zum Frühjahr 2022 um eine Bewertung nach Schulnoten gebeten, überdurchschnittlich viele – rund 58% – sandten den Fragebogen zurück. Mit durchschnittlich 1,64 wurden die Qualität der Fondsinformationen, die steuerliche Abwicklung und die Bearbeitung persönlicher Anfragen während der gesamten Fondslaufzeit bewertet.

Währung:

Alle Investitionen, Finanzierungen, sowie Mieteinkünfte und Bewirtschaftungskosten erfolgen in US-Dollar. Auch die Kapitaleinlagen und alle Ausschüttungen sind in der Währung US-Dollar denominated, sodass auf der Fondsebene kein Währungsrisiko besteht. Alle Angaben in dieser Leistungsbilanz basieren daher auf der Währung US-Dollar. Eine Prognose über die künftige Wechselkursentwicklung des US-Dollars zum Euro ist nicht möglich. Der Anleger trägt somit das Risiko einer Reduzierung der wirtschaftlichen Ergebnisse seiner Anlage, wenn sich der Wechselkurs des US-Dollars zum Euro beim Umtausch der Ausschüttungen und Verkaufserlöse im Vergleich zum Kauf der US-Dollar Anlagebeträge bei Beginn der Investition verschlechtert. Dies kann zur Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen, bis hin zu einem teilweisen Verlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag.

Angaben in \$

Fonds	Gründungsjahr	Kapitalerhöhung	Eigenkapital	Fremdkapital	Investitionsvolumen
Aufgelöste US-Vermietungsfonds					
Jamestown 1	1984		3.500.000	-	3.500.000
Jamestown 2	1985		4.200.000	-	4.200.000
Jamestown 3	1986		3.776.000	1.225.000	5.001.000
Jamestown 4	1988		5.950.000	5.800.000	11.750.000
Jamestown 5	1989	1993	4.875.000	5.325.000	10.200.000
Jamestown 6	1991	1996	5.865.000	5.000.000	10.865.000
Jamestown 7	1991		4.000.000	13.500.000	17.500.000
Jamestown 8	1992	1993	7.750.000	11.700.000	19.450.000
Jamestown 9	1993	1995	13.995.000	19.200.000	33.195.000
Jamestown 10	1993	1995	16.000.000	18.350.000	34.350.000
Jamestown 11	1994	1995	26.735.000	38.825.000	65.560.000
Jamestown 12	1994	1996	30.600.000	30.250.000	60.850.000
Jamestown 13	1995		17.400.000	21.200.000	38.600.000
Jamestown 14	1995		30.000.000	25.000.000	55.000.000
Jamestown 15	1996		25.750.000	31.300.000	57.050.000
Jamestown 16	1996		37.500.000	48.160.000	85.660.000
Jamestown 17	1997		41.700.000	50.334.000	92.034.000
Jamestown 18	1997		152.500.000	197.500.000	350.000.000
Jamestown 19	1998	1999	126.200.000	164.000.000	290.200.000
Jamestown 20	1999		254.300.000	186.265.000	440.565.000
Jamestown 21	1999		300.000.000	350.000.000	650.000.000
Jamestown 22	2001		186.400.000	230.000.000	416.400.000
Jamestown 23	2002		311.000.000	339.724.000	650.724.000
Jamestown 24	2003		269.850.000	358.250.000	628.100.000
Jamestown 25	2004		431.200.000	603.650.000	1.034.850.000
Jamestown 26	2005		350.000.000	540.984.000	890.984.000
Jamestown 27	2011	2013/2014 ¹	438.039.444	442.458.549	880.497.993
Jamestown 28	2013		383.923.000	448.162.000	832.085.000
28 US-Vermietungsfonds			3.483.008.444	4.186.162.549	7.669.170.993
Aufgelöste US-Immobilien Private Equity Fonds					
JLI 1	1992		670.000	-	670.000
JLI 2	1993		4.000.000	2.000.000	6.000.000
JLI 3	1995		13.274.756	9.055.035	22.329.791
Jamestown Co-Invest 4	2006		648.400.000	643.711.433 ²	1.292.111.433
4 US-Immobilien Private Equity Fonds			666.344.756	654.766.468	1.321.111.224
Aufgelöste US-Forstfonds					
Jamestown Timber 1	2008		52.805.000	-	52.805.000
Jamestown Timber 2	2011		26.445.000	-	26.445.000
2 US-Forstfonds			79.250.000	-	79.250.000
Summe aufgelöste Fonds			4.228.603.200	4.840.929.017	9.069.532.217
Bestandsfonds³					
Jamestown 29	2014		339.279.000	398.389.000	737.668.000
Jamestown 30	2016		572.092.000	144.753.155	716.845.155
Jamestown 31	2019		610.209.000	634.592.000	1.244.801.000
Jamestown 32 ⁴	2022		91.940.000	0	91.940.000
Jamestown Co-Invest 5	2007		448.921.392	316.773.363	765.694.755
Summe Bestandsfonds			2.062.441.392	1.494.507.518	3.556.948.910
Summe Gesamt			6.291.044.592	6.335.436.535	12.626.481.127

1 In den Jahren 2013 und 2014 wurden \$ 19,45 Mio. B-Anteile gemäß Fondskonzeption von der Komplementärin eingezahlt.
 2 Fremdmittel auf Objektebene ohne Berücksichtigung von Tilgung. Für die Finanzierung von Bauprojekten wurden Fremdmittel zu unterschiedlichen Zeitpunkten während der Fondslaufzeit aufgenommen, der dargestellte Wert berücksichtigt jeweils den Höchstwert der Fremdmittel.

3 Angaben zu Eigenkapital, Fremdkapital und Investitionsvolumen jeweils zum Ende der Investitionsphase (außer für Jamestown 32). Aktuelle Angaben zu den Bestandsfonds können den Einzeldarstellungen der bestehenden Jamestown Fonds (Kapitel 5) entnommen werden.
 4 Stand 30.04.2024, Emissionsphase läuft voraussichtlich noch bis 31.12.2024

4. Zweitmarkt – Vorzeitige Veräußerbarkeit von Anteilen an Jamestown Fonds

Die von Jamestown angebotenen Fonds sind eingeschränkt veräußerbare Beteiligungen, für die ein öffentlicher Handel nicht existiert. Jamestown ist jedoch behilflich, für Anleger, die ihre Anteile verkaufen wollen, Anleger mit entsprechendem Kaufinteresse zu ermitteln und sich daraus ergebende Übertragungen durchzuführen. Auf dem Jamestown Zweitmarkt werden ausschließlich Anteile von Jamestown Fonds vermittelt. Alternativ können sich Interessenten hinsichtlich Verkauf bzw. Kauf von Fondsbeteiligungen an hierauf spezialisierte Handelsplattformen wenden.

Kauf- und Verkaufsinteressenten können über die Jamestown Internetseite (www.jamestown.de) Informationen zum Jamestown Zweitmarkt sowie sämtliche den jeweiligen Fonds betreffende Informationen einsehen bzw. herunterladen. Hierbei handelt es sich insbesondere um den Verkaufsprospekt, ggf. Investitionsreporte/ Ankaufsmittelungen und Nachträge, Gesellschafterinformationen und den letzten Wirtschaftsprüferbericht.

Auf der Jamestown Internetseite können zudem Informationen über erzielte Preise abgeschlossener Veräußerungen eingesehen werden. Diese historischen Preise haben jedoch nur informativen Charakter und geben bestenfalls eine Indikation bezüglich der aktuellen Preissituation. Der aufgrund abgegebener Kauf- und Verkaufsgebote ermittelte Preis in \$ je Anteil hängt somit von Angebot und Nachfrage ab.

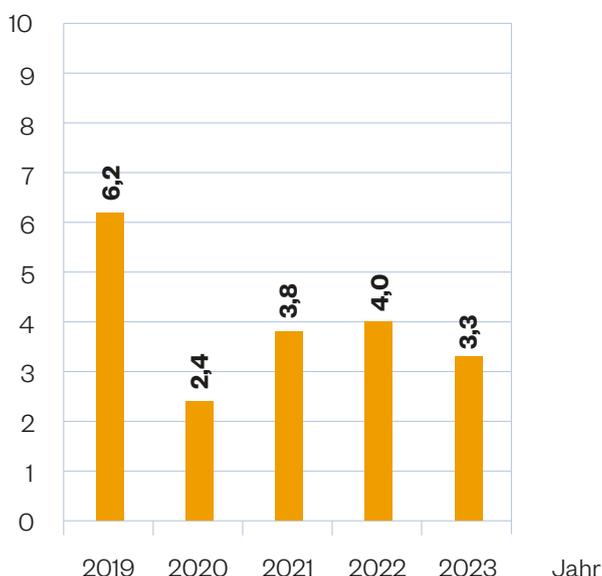
Auf dem Jamestown Zweitmarkt entstehen für die Abwicklung und Vermittlung von Beteiligungen Gebühren für den Verkäufer bzw. Käufer von in der Regel bis zu jeweils \$ 0,05 je Anteil. Diese Transaktionskosten sind in den für die Anteile ermittelten Preisen nicht berücksichtigt. Bei einem Handel über die vorher genannten Handelsplattformen können abweichende Transaktionskosten anfallen.

Die Übertragung von Anteilen kann jeweils zum Monatswechsel stattfinden. Auf dem Zweitmarkt wurden im Jahr 2023 insgesamt rund 3,3 Mio. Anteile übertragen. Den 76 Verkäufern standen insgesamt 69 Käufer gegenüber. Verkaufswünsche konnten in der Regel innerhalb weniger Wochen umgesetzt werden. Bei den Einzeldarstellungen der bestehenden Jamestown Fonds (s. Kapitel 5) sind die jeweiligen Zweitmarktumsätze und -preise aufgeführt.

Es kann keine Garantie für die Verfügbarkeit bzw. die Veräußerbarkeit von Anteilen oder den erzielbaren Preis gegeben werden. Gleichwohl besteht durch die vorgenannte Möglichkeit eines Verkaufs von Beteiligungen während der Fondslaufzeit eine wesentlich höhere Flexibilität zum Vorteil des Anlegers, als dies typischerweise bei einem geschlossenen Fonds der Fall ist.

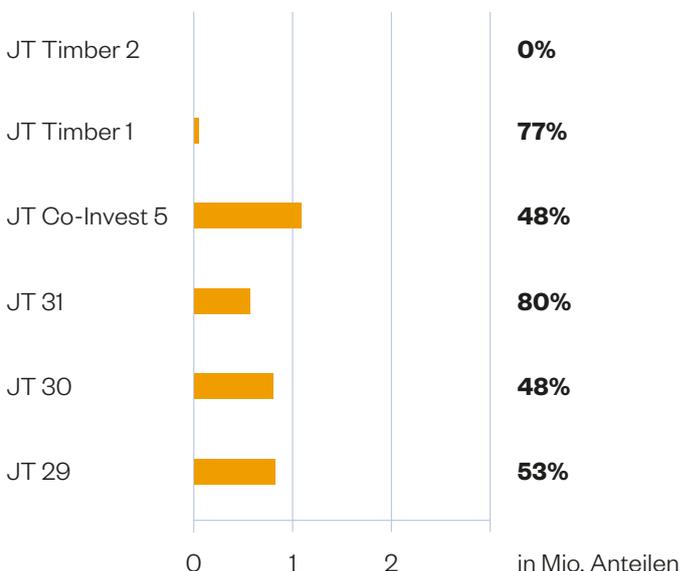
Zweitmarktumsatz Jamestown Fonds 2019-2023

in Mio. Anteilen



Handelsvolumen und Zweitmarktpreise für Jamestown Fonds in 2023

Gewichteter Zweitmarktpreis anteilig zum ursprünglich investierten Eigenkapital



5. Einzeldarstellung der bestehenden Jamestown Fonds

5.1 Jamestown US-Vermietungsfonds

Jamestown 29, L.P. & Co. geschlossene Investment KG

Alle Beträge in Tsd. \$

Fondsdaten der Platzierungsphase		Fondsdaten zum 31.12.2023	
gezeichnetes Eigenkapital ¹ :	339.279	Eigenkapital:	339.279
Vertriebszeitraum:	10/2014 - 12/2015	Anzahl Fondsobjekte:	6
Ausgabeaufschlag ² :	5%	Anzahl Anleger:	6.624
		Nettoinventarwert ³ :	64,33%

Fondsinvestitionen Stand zum 30.04.2024

Investitionsobjekt	Eigenkapital	Fremdkapital	Investitionsvolumen	Zinskonditionen
Büroobjekt America's Square ⁴	122.730	148.880	271.610	3,40% p.a. bis 08/2027
Shoppingcenter Village Commons	28.374	32.686	61.060	variabel, max. 5,56% p.a. bis 08/2024
Shoppingcenter Polo Club Shoppes	24.594	39.671	64.265	variabel, max. 6,37% p.a. bis 09/2024
Geschäftshaus Rialto	28.039	47.200	75.239	derzeit ca. 6,30% p.a., variabel bis 12/2026
Bürokomplex Larkspur ⁴	23.931	20.382	44.313	derzeit ca. 7,5% p.a., variabel bis 10/2025
Mietwohngebäude 88 Leonard Street	111.611	131.005	242.616	variabel, max. 3,06% p.a. bis 08/2024
Fondsebene		21.500	21.500	derzeit ca. 2,87% p.a.
gesamt / Ø Zinssatz	339.279	441.324	780.603	4,19%

für das Jahr	Ausschüttungen: Soll-Ist Vergleich			Fondsliquidität	
	Soll (in p.a.) ^{5,6}	Ist (in p.a.) ^{5,6}	Abweichung	Saldo	Reserve zum 31.12.
2016	4,50%	4,50%	0%	-4.370	-1.539
2017	4,50%	4,50%	0%	5.078	3.539
2018	4,50%	4,50%	0%	-3.384	155
2019	4,50%	0,00%	-4,50%	130	285
2020	4,50%	0,00%	-4,50%	-2.103	-1.818
2021	4,50%	0,00%	-4,50%	1.923	105
2022	4,50%	0,00%	-4,50%	2.332	2.437
2023	4,50%	0,00%	-4,50%	3.460	5.897
Kumuliert:	36,00%	13,50%	-22,50%	-	-

Fondsinformation

I. Prospekt

Der Fonds ist als Blindpool konzipiert. Die Investitionsstrategie des Fonds besteht darin, qualitativ hochwertige, vermietete Einzelhandels-, Büro- und Mietwohnobjekte in den wichtigsten Metropolen der USA und bedeutenden Großräumen der US-Küstenstaaten zu erwerben, professionell zu bewirtschaften und nach einer Laufzeit von 7 bis 12 Jahren wieder zu verkaufen.

Für den Zeitraum bis 30.06.2015 erhalten die Anleger eine anteilige Ausschüttung ab Einzahlung in Höhe von 1,0% p.a. bzw. 3,0% p.a. zwischen dem 01.07.2015 und dem 31.12.2015 auf ihr eingezahltes Eigenkapital, vor Steuern und ohne Ausgabeaufschlag. Ab dem 01.01.2016 und für die Folgejahre ist eine Ausschüttung von 4,5% p.a.⁶ aus den Liquiditätsüberschüssen der Fondsgesellschaft vorgesehen. Darüber hinaus ist das Ziel, jedem Anleger mindestens 110%⁶ aus Verkaufserlösen zurückzuzahlen.

II. Kommentar/Wertentwicklung

Die Platzierung des US-Vermietungsfonds Jamestown 29 wurde im Dezember 2015 beendet. Insgesamt haben sich rund 6.600 Anleger mit einem Eigenkapital von \$ 339,3 Mio. beteiligt. Jamestown 29 ist in zwei Shoppingcenter in Südfllorida, das Mietwohngebäude 88 Leonard Street in New York City, das Geschäftshaus Rialto in San Francisco sowie im Rahmen von Joint-Ventures in den Bürokomplex Larkspur im Großraum San Francisco als auch das Büroobjekt America's Square in Washington, D.C., investiert.

Der US-Immobilienmarkt ist durch den rasanten Anstieg der Zinsen in eine Krise geraten und steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Als Folge sind die Immobilienpreise in den USA signifikant zurückgegangen. Die Jamestown 29 Fondsprognose hat bislang einen Verkauf der Investitionsobjekte und die Auflösung des Fonds bis Ende 2024 unterstellt. Allerdings sind Verkäufe aus Sicht von Jamestown derzeit nicht empfehlenswert und nur mit massiven Preisabschlägen möglich, sollte sich überhaupt ein Käufer finden. Damit der Fonds von der erwarteten Markterholung profitieren und die Rückflüsse erhöhen kann, sind der Verkauf der Investitionsobjekte und die Fondsauflösung erst zu einem späteren Zeitpunkt bzw. Ende 2028 sinnvoll.

Auch die Bewirtschaftung der Investitionsobjekte bleibt insgesamt herausfordernd. Hohe Zinszahlungen belasten die Ergebnisse vieler Objekte und machen manche Investitionen unrentabel. In den nächsten drei Jahren laufen bei allen Fondsobjekten die Fremdfinanzierungen aus. Anschlussfinanzierungen können voraussichtlich nur zu wesentlich schlechteren Konditionen und gegebenenfalls in geringerer Höhe abgeschlossen werden. Jamestown muss für jeden Einzelfall prüfen, ob Teilrückzahlungen wirtschaftlich sinnvoll sind und ob der Fonds die erforderliche Liquidität aufbringen kann. Die Verwertung eines Objektes durch die Bank würde den Verlust des anteilig investierten Fondseigenkapitals bedeuten und sich entsprechend negativ auf die Gesamtrückflüsse auswirken. Zusätzlich sind die Erwartungen der Mieter an Investitionen in die Flächenherrichtung durch den Vermieter weiter gestiegen und entsprechende Maßnahmen belasten die Ergebnisse des Fonds. Eine Möglichkeit, Liquidität zu schaffen, ist beispielsweise der Verkauf eines der Shoppingcenter, weil deren Investitionsstrategie größtenteils abgeschlossen ist. Zudem zeichnen sich die Shoppingcenter trotz der Krise durch eine sehr hohe Wertbeständigkeit aus.

Jamestown unterstützt den Fonds mit zwei Maßnahmen aktiv finanziell und trägt so zur Stabilisierung des Fonds zu Gunsten der Anleger bei. Aufgrund der stark gesunkenen Bewertung des Geschäftshauses Rialto in San Francisco war die finanzierende Bank nicht mehr bereit, einer Anschlussfinanzierung zuzustimmen. Jamestown ist von der Qualität der Immobilie überzeugt und konnte mit der Bank verhandeln, das Darlehen in Höhe von \$ 58,3 Mio. durch eine Zahlung von \$ 45,0 Mio. vollständig abzulösen und damit die Verwertung der Fondsimmoblie durch die Bank verhindern. Gleichzeitig konnte Jamestown 29 die Beteiligungsquote am Objekt von bislang 47% auf 100% erhöhen. Als Beitrag zur Stabilisierung des Fonds reduziert Jamestown den Zinssatz für die Jamestown Kreditlinie für den bis September

2023 in Anspruch genommenen Kreditbetrag in Höhe von \$ 16,0 Mio. von SOFR + 1% (aktuell rund 6,3% p. a.) auf den Festzinssatz von 2% p. a. Diese Regelung gilt rückwirkend ab dem 30.06.2022, so dass Jamestown die zu viel vereinnahmten Zinsen an den Fonds zurückgezahlt hat. Für die darüberhinausgehende Inanspruchnahme der Kreditlinie gilt der bisherige Zinssatz von SOFR + 1% p. a.

Alle Objekte zeichnen sich durch zentrale und sehr gute Lagen in wichtigen Metropolregionen der USA aus. Jamestown ist von der Objektqualität überzeugt und geht davon aus, dass der Fonds von Wertsteigerungen der Immobilien profitieren wird, sobald sich die Märkte wieder positiv entwickeln.

III. Erwartete Rückflüsse

In der aktualisierten Verkaufshypothese gemäß der Gesellschafterinformation aus März 2024 wird bei einem Verkauf Ende 2028 ein Nettoverkaufserlös vor Steuern von 80%⁶ des investierten Eigenkapitals (bei einer Bandbreite von 67%⁶ bis 94%⁶) prognostiziert. Gemäß der aktualisierten Fondsprognose ist der Fonds bis 2028 nicht in der Lage, die jährliche Ausschüttung zu leisten. Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 94%⁶ (bei einer Bandbreite von 80%⁶ bis 108%⁶).

IV. Zweitmarkt

Im Jahr 2024 wurden bis zum 01.05.2024 insgesamt 173.000 (2023: 824.000) Jamestown 29 Anteile in einer Bandbreite von 50% bis 60% des investierten Eigenkapitals übertragen. Transaktionskosten sind hierbei nicht berücksichtigt.

- 1) Eigenkapital bei Vollplatzierung im Jahr 2015
- 2) Hinweis: Weitere Gebühren (bspw. Asset Management Fee) können dem Verkaufsprospekt entnommen werden
- 3) Definition des Nettoinventarwerts siehe Seite 9
- 4) Jamestown 29 hält eine 47% Beteiligung
- 5) Die Ergebnisse beinhalten nicht die „Anfängliche Vorzugsausschüttung“ von 1,0% p.a. bis 06/2015 bzw. 3,0% p. a. bis 12/2015 bezogen auf das in 2015 zeitanteilig eingezahlte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag, die im Mai 2016 an die Anleger ausgezahlt wurde
- 6) Vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag

Warnhinweis: Prognosen und vergangene Wertentwicklungen sind kein zuverlässiger Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.



Büroobjekt America's Square,
51 Louisiana Avenue & 300 New Jersey
Avenue, Washington, D.C., USA
Mietflächen in qm: 42.873
Vermietungsstand: 75%

Shoppingcenter Village Commons,
701-971 Village Blvd.,
West Palm Beach, Florida, USA
Mietflächen in qm: 15.899
Vermietungsstand: 97%



Bürokomplex Larkspur,
700, 900, 1100 Larkspur Landing Circle,
Larkspur, Kalifornien, USA
Mietflächen in qm: 18.492
Vermietungsstand: 90%



Geschäftshaus Rialto,
116 New Montgomery,
San Francisco, Kalifornien, USA
Mietflächen in qm: 12.722
Vermietungsstand: 62%

Wohngebäude 88 Leonard Street,
88 Leonard Street,
New York City, New York, USA
Mietflächen in qm: 23.031
Vermietungsstand: 97%
(Stand: 31.03.2024)



Shoppingcenter Polo Club Shoppes,
5050 Champion Blvd.,
Boca Raton, Florida, USA
Mietflächen in qm: 11.934
Vermietungsstand: 96%

Jamestown 30, L.P. & Co. geschlossene Investment KG

Alle Beträge in Tsd. \$

Fondsdaten der Platzierungsphase		Fondsdaten zum 31.12.2023	
gezeichnetes Eigenkapital ¹ :	571.892	Eigenkapital ² :	457.514
Vertriebszeitraum:	09/2016 - 12/2017	Anzahl Fondsobjekte:	7
Ausgabeaufschlag ³ :	5%	Anzahl Anleger:	9.899
		Nettoinventarwert ⁴ :	60,46%

Fondsinvestitionen
Stand zum 30.04.2024

Investitionsobjekt	Eigenkapital ⁵	Fremdkapital	Investitionsvolumen	Zinskonditionen
Shoppingcenter Sandy Springs	94.425	50.000	144.425	vereinbarter Höchstzins- satz, derzeit 4,86% p. a., bis 09/2026
Shoppingcenter Doral Commons	71.859	40.000	111.859	derzeit 6,85% p. a., variabel bis 08/2026
Shoppingcenter Parkaire Landing	43.634	0	43.634	
Shoppingcenter Country Club Plaza	34.689	0	34.689	
Mietwohngebäude The Ellington	123.637	56.550	180.187	vereinbarter Höchstzins- satz, derzeit ca. 5,21% p. a. bis 12/2025
Büroobjekt Clayton	118.968	0	118.968	
Büro- und Geschäftsgebäude 260 East ⁶	23.591	29.939	53.530	4,41% p.a. bis 01/2025
gesamt / Ø Zinssatz	510.803	176.489	687.292	5,35%

für das Jahr	Ausschüttungen: Soll-Ist Vergleich		Fondsliquidität		
	Soll (in p. a.) ^{7,8}	Ist (in p. a.) ^{7,8}	Abweichung	Saldo	Reserve zum 31.12.
2018	4,00%	4,00%	0,00%	6.815	2.945
2019	4,00%	4,00%	0,00%	-1.460	1.485
2020	4,00%	0,00%	-4,00%	1.720	3.205
2021	4,00%	4,00%	0,00%	2.821	6.026
2022	4,00%	4,00%	0,00%	-6.519	-493
2023	4,00%	0,00%	-4,00%	3.095	2.602
Kumuliert:	24,00%	16,00%	-8,00%	-	-

Fondsinformation

I. Prospekt

Der Fonds ist als Blindpool konzipiert. Die Investitionsstrategie des Fonds besteht darin, qualitativ hochwertige, vermietete Einzelhandels-, Büro- und Mietwohnobjekte in den wichtigsten Metropolen der USA und bedeutenden Großräumen der US-Küstenstaaten zu erwerben, professionell zu bewirtschaften und nach einer Laufzeit von 7 bis 12 Jahren wieder zu verkaufen.

Für den Zeitraum bis 31.12.2017 erhalten die Anleger eine anteilige Ausschüttung ab Einzahlung in Höhe von 1,0% p.a. bezogen auf das eingezahlte Eigenkapital, vor Steuer und ohne Ausgabeaufschlag. Ab dem 01.01.2018 und für die Folgejahre ist eine Ausschüttung von 4,0% p. a.⁸ aus den Liquiditätsüberschüssen der

Fondsgesellschaft vorgesehen. Darüber hinaus ist das Ziel, jedem Anleger mindestens 110%⁸ aus Verkaufserlösen zurückzuzahlen.

II. Kommentar/Wertentwicklung

Die Platzierung des US-Vermietungsfonds Jamestown 30 wurde Ende Dezember 2017 beendet. Insgesamt haben sich über 9.900 Anleger mit einem Eigenkapital von rund \$ 572 Mio. beteiligt. Die Investitionsphase des Fonds Jamestown 30 endete prospektgemäß am 31.12.2018. Insgesamt wurden acht Investitionsobjekte erworben, von denen das Investitionsobjekt U.S. Steel Tower im Mai 2021 aufgrund einer bereits bei Ankauf

vereinbarten Rückkaufoption für den Joint Venture-Partner veräußert wurde. Mit den verbliebenen sieben Investitionsobjekten bleibt der Fonds sowohl nach Standorten als auch nach Nutzungsarten breit diversifiziert.

Anfang Mai 2021 hat der Mehrheitsgesellschafter an dem Büroobjekt U.S. Steel Tower in Pittsburgh, Pennsylvania von seinem einmaligen Recht Gebrauch gemacht und den Anteil von Jamestown 30 an dem Büroobjekt zu dem vertraglich vereinbarten Kaufpreis von \$ 67,9 Mio. übernommen. Durch die bei Ankauf vereinbarte Vorzugsstellung erzielt der Fonds bereits nach rund drei Jahren einen Verkaufserfolg vor Steuern von 111%⁸ auf das in dieses Objekt investierte Eigenkapital. Darüber hinaus erzielt der Fonds durch den Abschluss von drei Objektdarlehen bei dem Shoppingcenter-Portfolio überschüssige Refinanzierungserlöse in Höhe von rund \$ 46 Mio. Insgesamt sind somit ca. 20% des investierten Fondseigenkapitals Ende Juni 2021 an die Anleger ausgezahlt worden. Diese bleiben hiernach mit 80% des ursprünglichen Eigenkapitals investiert.

Der US-Immobilienmarkt ist durch den rasanten Anstieg der Zinsen in eine Krise geraten und steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Die Immobilienpreise in den USA sind signifikant zurückgegangen. Von der aktuellen Marktlage ist der Büromarkt im Großraum San Francisco besonders schwer betroffen. Für Jamestown 30 ist dies vor allem bei dem Büroobjekt Clayton und der Vermarktung der leerstehenden Büroflächen spürbar. Nach Rückgabe der Flächen durch die Bank of America im Sommer 2023 liegt der Vermietungsstand bei nur noch rund 22%. Es gibt derzeit keine Nachfrage nach großen, zusammenhängenden Büroflächen in diesem Teilmarkt. Umfassende Repositionierungsmaßnahmen oder die Umwandlung von Flächen in Wohnraum sind weiterhin nicht wirtschaftlich. Die Vermietung der leerstehenden Flächen erfordert erhebliche Investitionen in die Herrichtung der Flächen, aber selbst dann ist eine erfolgreiche Vermietung aufgrund der fehlenden Nachfrage ungewiss. Jamestown geht derzeit davon aus, dass ein vorzeitiger Verkauf dieses Objekts auch im aktuellen Marktumfeld sinnvoller ist, als ein weiteres Halten bis Ende 2027. In der aktuellen Prognose ist ein Verkauf der Immobilie im Jahr 2025 vorgesehen.

Der Verkaufserlös fließt 2025 prognosegemäß vollständig in die Liquiditätsreserve von Jamestown 30 ein, um die Liquidität des Fonds zu erhöhen. Hintergrund ist, dass in den nächsten zwei Jahren die vier bestehenden Fremdfinanzierungen auslaufen. Anschlussfinanzierungen können voraussichtlich nur zu wesentlich schlechteren Konditionen und gegebenenfalls in geringerer Höhe abgeschlossen werden. Um in einem solchen Szenario handlungsfähig zu bleiben, sieht die Jamestown 30 Fondsprognose vorsichtshalber den Aufbau eines Liquiditätspolsters vor. Aufgrund der gesunkenen Verkehrswerte des Portfolios fallen die an Jamestown gezahlten Vergütungen geringer aus, was sich zusätzlich positiv auf die Fondsliquidität auswirkt. Seit 2019 verzichtet Jamestown auf knapp die Hälfte der jährlichen Gebühren auf Fondsebene. Erst wenn die Jamestown 30 Anleger die prognostizierte Ausschüttung von 4% p. a. bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital und 110% Eigenkapitalrückfluss bei

Liquidation erhalten, werden die nicht gezahlten Gebühren nachgeholt.

Jamestown ist weiterhin von der Qualität des Immobilienportfolios von Jamestown 30 überzeugt und geht davon aus, dass der Fonds von Wertsteigerungen der Immobilien profitieren wird, sobald sich die Märkte wieder positiv entwickeln. Aus Sicht von Jamestown sollte die prognostizierte Fondslaufzeit bis Ende 2027 dem Fonds ausreichend Zeit geben, dass sich die Marktlage am US-Immobilienmarkt wieder entspannen wird.

III. Erwartete Rückflüsse

In der aktualisierten Verkaufshypothese wird zum heutigen Stand ein Nettoerlös vor Steuern von 60% (in einer Bandbreite von 54% bis 68%), bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag bis Ende 2027 prognostiziert. Die Ausschüttung für 2023 kann nicht ausgezahlt werden. Hintergrund ist, dass der auf Fondsebene zur Ausschüttung an die Anleger verfügbare Barüberschuss zur Verteilung im Jahr 2023 nur noch \$ 3,1 Mio. beträgt und damit um \$ 26,6 Mio. unter der Prognose des Vorjahres liegt. Gemäß der aktualisierten Jamestown 30 Fondsprognose ergibt sich für 2024 und die Folgejahre wieder eine prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% p. a. bezogen auf das investierte Eigenkapital (80% des ursprünglich investierten Eigenkapitals) ohne Ausgabeaufschlag. Dies entspricht 3,2% p. a. bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital (100%). Damit ergibt sich aus heutiger Sicht rechnerisch ein Gesamtrückfluss an die Anleger von rund 88%⁹ (in einer Bandbreite von 82%⁹ bis 95%⁹).

IV. Zweitmarkt

Im Jahr 2024 wurden bis zum 01.05.2024 insgesamt 299.000 (2023: 800.000) Jamestown 30 Anteile in einer Bandbreite von rund 36% bis 53% des ursprünglich investierten Eigenkapitals übertragen. Transaktionskosten sind hierbei nicht berücksichtigt.

- 1) Eigenkapital bei Vollplatzierung im Jahr 2017
- 2) Investiertes Eigenkapital nach Kapitalrückführung von 20% im Jahr 2021
- 3) Hinweis: Weitere Gebühren (bspw. Asset Management Fee) können dem Verkaufsprospekt entnommen werden
- 4) Definition des Nettoinventarwerts siehe Seite 9, bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag
- 5) Allokiertes Fondseigenkapital der sieben verbliebenen Investitionsobjekte, zum Ende der Investitionsphase
- 6) Jamestown 30 hält eine 47% Beteiligung
- 7) Die Ergebnisse beinhalten nicht die „Anfängliche Vorzugsausschüttung“ von 1,0% bis Dezember 2017
- 8) Vor Steuer, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag
- 9) Vor Steuer, bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag

Warnhinweis: Prognosen und vergangene Wertentwicklungen sind kein zuverlässiger Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.



Shoppingcenter Sandy Springs
5920, 5930-5992 Roswell Rd. NE
Sandy Springs, Georgia, USA
Mietflächen in qm: 31.572
Vermietungsstand: 87%

Shoppingcenter Parkaire Landing
4880 Lower Roswell Road
Marietta, Georgia, USA
Mietflächen in qm: 12.319
Vermietungsstand: 98%





Shoppingcenter Doral Commons
 7520 NW 104th Avenue
 Doral, Florida, USA
 Mietflächen in qm: 12.829
 Vermietungsstand: 100%

Shoppingcenter Country Club Plaza
 18496 NW 67th Avenue
 Miami Gardens, Florida, USA
 Mietflächen in qm: 9.372
 Vermietungsstand: 100%





Mietwohngebäude The Ellington
1301 U Street NW
Washington, D.C., USA
Mietflächen in qm: 15.498
Vermietungsstand: 97%
(Stand: 31.03.2024)

Büro- und Geschäftsgebäude 260 East
260 East 161st Street Bronx
New York, New York, USA
Mietflächen in qm: 24.718
Vermietungsstand: 100%



Büroobjekt Clayton
2000 & 2001 Clayton Road
Concord, Kalifornien, USA
Mietflächen in qm: 61.551
Vermietungsstand: 22%



Büroobjekt U.S. Steel Tower
600 Grant Street
Pittsburgh, Pennsylvania, USA
Mietflächen in qm: 217.047
Verkauft am 06.05.2021

Jamestown 31, L.P. & Co. geschlossene Investment KG

Alle Beträge in Tsd. \$

Fondsdaten der Platzierungsphase		Fondsdaten zum 31.12.2023	
gezeichnetes Eigenkapital ¹ :	610.209	Eigenkapital:	610.209
Vertriebszeitraum:	10/2019 – 12/2021	Anzahl Fondsobjekte:	8
Ausgabeaufschlag ² :	5%	Anzahl Anleger:	9.251
		Nettoinventarwert ³ :	69,65%

**Fondsinvestitionen
Stand zum 30.04.2024**

Investitionsobjekt	Eigenkapital	Fremdkapital	Investitionsvolumen	Zinskonditionen
Bürokomplex Levi's Plaza ⁴	159.438	135.205	294.643	3,44% p. a. bis 07/2024
Innovation and Design Building ⁵	146.928	190.668	337.596	vereinbarter Höchstzinssatz, derzeit 6,26% p. a., bis 03/2025
Mietwohnanlage Rock Springs Village	71.827	87.900	159.727	vereinbarter Höchstzinssatz, derzeit 4,71% p. a., bis 02/2028
Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village ⁶	62.291	54.360	116.651	derzeit ca. 4,48% p. a. bis 07/2024, teilweise variabel
Bürokomplex Home Plate Center ⁷	59.316	63.362	122.678	derzeit 6,65% p. a., variabel bis 09/2026
Bürokomplex Constitution Wharf	50.550	69.103	119.653	2,85% p. a., bis 08/2026
Bürokomplex Garco Mill ⁸	30.820	33.696	64.516	3,25% p. a., bis 02/2026
Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall ⁹	29.039	24.942	53.981	2,53% p. a., bis 08/2025
gesamt/Ø Zinssatz	610.209	659.236	1.269.445	4,71%

für das Jahr	Ausschüttungen: Soll-Ist Vergleich			Fondsliquidität	
	Soll (in p. a.) ^{10,11}	Ist (in p. a.) ^{10,11}	Abweichung	Saldo	Reserve zum 31.12.
2022	4,00%	4,00%	0,00%	7.175	16.446
2023	4,00%	0,00%	-4,00%	14.861	31.307
Kumuliert:	8,00%	4,00%	-4,00%	-	-

Fondsinformation

I. Prospekt

Der Fonds ist als Blindpool konzipiert. Die Investitionsstrategie des Fonds besteht darin, qualitativ hochwertige, vermietete Einzelhandels-, Büro- und Mietwohnobjekte in den wichtigsten Metropolen der USA und bedeutenden Großräumen der US-Küstenstaaten zu erwerben, professionell zu bewirtschaften und nach einer Laufzeit von 7 bis 12 Jahren wieder zu verkaufen.

Für den Zeitraum bis 31.12.2021 erhalten die Anleger eine Anfängliche Ausschüttung anteilig ab Einzahlung in Höhe von 2,0% p.a. bezogen auf das eingezahlte Eigenkapital, vor Steuern und ohne Ausgabeaufschlag. Ab dem 01.01.2022 und für die Folgejahre ist eine Ausschüttung von 4,0% p. a.¹¹ aus den Liquiditätsüberschüssen der Fondsgesellschaft vorgesehen. Darüber hinaus ist das Ziel, jedem Anleger mindestens 110%¹¹ aus Verkaufserlösen zurückzuzahlen.

II. Kommentar/Wertentwicklung

Die Eigenkapitalplatzierung des US-Vermietungsfonds Jamestown 31 wurde Ende Dezember 2021 beendet. Insgesamt haben sich 9.251 Anleger mit einem Eigenkapitalbetrag von rund \$ 610 Mio. beteiligt. Der breit diversifizierte Fonds ist in acht Immobilien an sechs Standorten sowie in vier Nutzungsarten voll investiert.

Der US-Immobilienmarkt ist durch den rasanten Anstieg der Zinsen in eine Krise geraten und steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Die Immobilienpreise in den USA sind signifikant zurückgegangen. Von der aktuellen Marktlage ist der Büromarkt in San Francisco besonders schwer betroffen. Dies wirkt sich auf die laufende Bewirtschaftung des mit rund einem Viertel des Fondseigenkapitals größten Fondsobjekts, den Bürokomplex Levi's Plaza, und die im Sommer 2024 anstehende Anschlussfinanzierung aus. Sollte das Darlehen aufgrund des deutlich gesunkenen Verkehrswerts nicht in voller Höhe verlängert oder refinanziert

werden können und eine Teilrückzahlung erforderlich werden, müsste der Fonds diese aus der Fondsliquidität aufbringen. Sollte dies nicht möglich oder wirtschaftlich sinnvoll sein, würde die Bank das Objekt verwerten und Jamestown 31 würde das in dieses Objekt investierte Kapital verlieren. Jamestown befindet sich bereits im Austausch mit der finanzierenden Bank. Der Ausgang ist zum Redaktionsschluss der Leistungsbilanz ungewiss, aber Jamestown ist vorsichtig optimistisch, sich mit der Bank auf eine für alle Beteiligten akzeptable Lösung einigen zu können. In jedem Fall ist mit einer höheren Zinsbelastung zu rechnen, die in der Fondsprognose unterstellt ist. Aufgrund der gesunkenen Nachfrage nach Büroflächen in San Francisco geht Jamestown außerdem davon aus, dass bei auslaufenden Mietverträgen ab 2025 mit deutlich längeren Leerstandzeiten, geringeren Mieteinnahmen und höheren Zugeständnissen an die zukünftigen Mieter, wie beispielsweise höheren Ausbaurkosten für Mietflächen und längeren mietfreien Zeiten, zu kalkulieren ist. Die aktualisierte Fondsprognose unterstellt daher von 2024 bis 2031 um \$ 59,7 Mio. geringere Barüberschüsse aus dem Bürokomplex Levi's Plaza. Dies entspricht einer Größenordnung von mehr als zwei jährlichen Ausschüttungen.

Die Ausschüttung für 2023 kann entgegen der letzten Prognose nicht ausgezahlt werden. Dies hat zwei Gründe: Um bei den anstehenden Refinanzierungen im Jahr 2024 bei möglichen Darlehensrückzahlungen handlungsfähig zu sein, wird Jamestown die bestehende Liquiditätsreserve im laufenden Jahr im Fonds behalten und nicht für die Ausschüttung für 2023 verwenden. Darüber hinaus ist der auf Fondsebene prognostizierte Barüberschuss zur Verteilung für die Jahre 2023 und 2024 in Summe negativ, so dass die Liquiditätsreserve herangezogen werden muss. Der Rückgang im Vergleich zur Vorjahresprognose beträgt rund \$ 41 Mio. und resultiert im Wesentlichen aus der Verschiebung der zuvor unterstellten Verkäufe der Reihenhäuser in der Mietwohnanlage Rock Springs Village im Jahr 2023 und dem Verkauf von zwei unbebauten Grundstücken bei dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead Village District im Jahr 2024. Der Verkauf der Reihenhäuser wird vorerst nicht weiterverfolgt. Die aktualisierte Prognose unterstellt den Verkauf der beiden unbebauten Grundstücke nun in den Jahren 2028 bzw. 2029, wobei der Verkaufserlös weiterhin in der Fondsliquidität berücksichtigt ist.

Jamestown ist weiterhin von der Qualität des Immobilienportfolios von Jamestown 31 überzeugt und geht davon aus, dass der Fonds von Wertsteigerungen der Immobilien profitieren wird, sobald sich die Märkte wieder positiv entwickeln. Aus Sicht von Jamestown sollte die prognostizierte Fondslaufzeit bis Ende 2031 dem Fonds ausreichend Zeit geben, dass sich die Marktlage am US-Immobilienmarkt wieder entspannen wird.

III. Erwartete Rückflüsse

In der aktualisierten Verkaufshypothese wird zum heutigen Stand ein Nettoerlös vor Steuern von 87%¹¹ (in einer Bandbreite von 79%¹¹ bis 95%¹¹), bezogen auf das investierte Eigenkapital bis Ende 2031 prognostiziert. Die Ausschüttung für 2023 kann aus den unter II. Kommentar/Wertentwicklung genannten Gründen nicht ausgezahlt werden. Die aktualisierte Jamestown 31

Fondsprognose unterstellt ab 2024 wieder eine prospektgemäße Ausschüttung von 4,0% p. a. bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Die aktualisierte Fondsprognose unterstellt jedoch in den kommenden Jahren deutlich geringere Barüberschüsse aus der laufenden Bewirtschaftung des Portfolios. Ob die Ausschüttungen für 2024 und die Folgejahre geleistet werden können, hängt daher wesentlich vom Ausgang der Anschlussfinanzierungen und der vorzeitig geplanten Verkäufe ab. Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 120%¹¹ (in einer Bandbreite von 112%¹¹ bis 128%¹¹).

IV. Zweitmarkt

Im Jahr 2024 wurden bis zum 01.05.2024 insgesamt 249.000 (2023: 568.000) Jamestown 31 Anteile in einer Bandbreite von rund 60% bis 73% des investierten Eigenkapitals übertragen. Transaktionskosten sind hierbei nicht berücksichtigt.



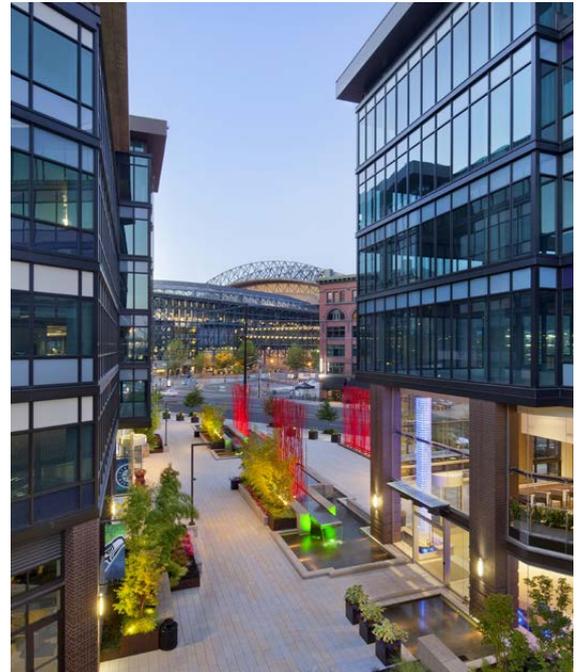
Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall
317-340 East 16th Street und 1101-1128 North Brevard Street
Charlotte, North Carolina, USA
Mietflächen in qm: 12.045
Vermietungsstand: 100%

- 1) Eigenkapital bei Vollplatzierung im Jahr 2021
- 2) Hinweis: Weitere Gebühren (bspw. Asset Management Fee) können dem Verkaufsprospekt entnommen werden
- 3) Definition des Nettoinventarwerts siehe Seite 9
- 4) Jamestown 31 hält eine 29% Beteiligung
- 5) Jamestown 31 hält eine 32% Beteiligung
- 6) Jamestown 31 hält eine 45% Beteiligung
- 7) Jamestown 31 hält eine 45% Beteiligung
- 8) Jamestown 31 hält eine 75% Beteiligung an dem Bürokomplex Garco Mill mit Vorzugsstellung hinsichtlich jährlichem Barüberschuss und späterem Verkaufserlös gegenüber dem Joint Venture Partner
- 9) Jamestown 31 hält eine 70% Beteiligung an der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall mit Vorzugsstellung hinsichtlich jährlichem Barüberschuss und späterem Verkaufserlös gegenüber dem Joint Venture Partner.
- 10) Die Ergebnisse beinhalten nicht die „Anfängliche Vorzugsausschüttung“ von 2,0% bis Dezember 2021
- 11) Vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag

Warnhinweis: Prognosen und vergangene Wertentwicklungen sind kein zuverlässiger Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.



Bürokomplex Levi's Plaza
 1155 Battery Street
 San Francisco, Kalifornien, USA
 Mietflächen in qm: 86.507
 Vermietungsstand: 79%



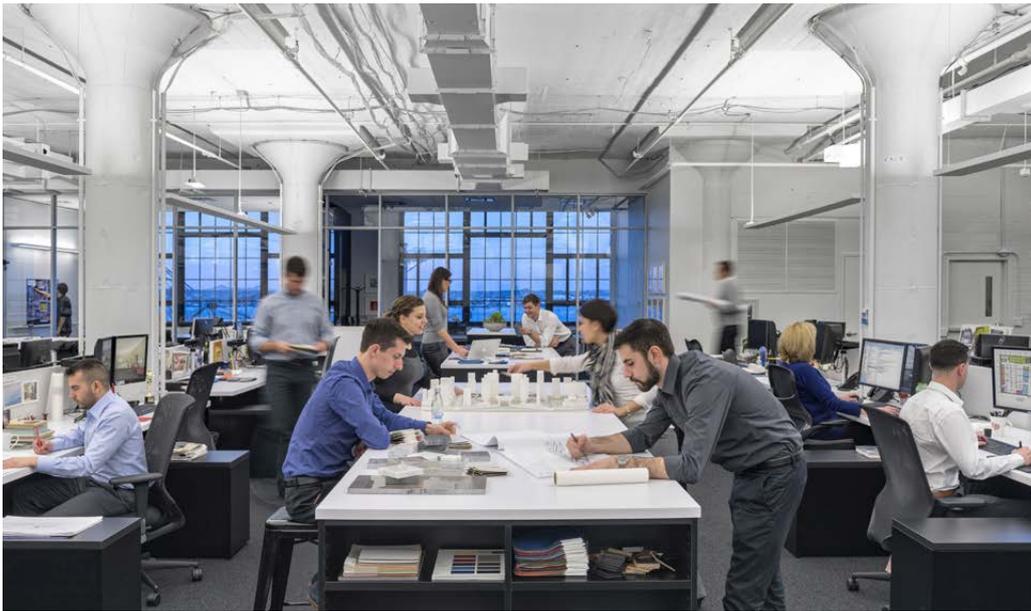
Bürokomplex Home Plate Center
 1501 1st Avenue Street
 Seattle, Washington, USA
 Mietflächen in qm: 32.318
 Vermietungsstand: 87%



Einzelhandels- und Bürokomplex
 Buckhead Village District
 3035 Peachtree Road
 Atlanta, Georgia, USA
 Mietflächen in qm: 34.687
 Vermietungsstand: 87%

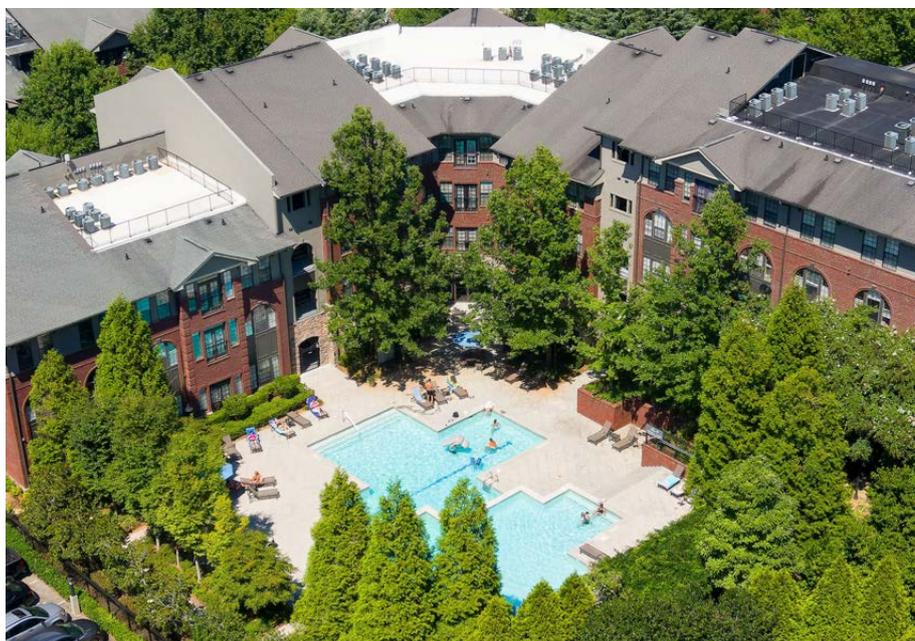


Bürokomplex Constitution Wharf
 1 Constitution Road
 Boston, Massachusetts, USA
 Mietflächen in qm: 16.658
 Vermietungsstand: 86%



Innovation and Design Building
17, 19, 21, 23, 25 Drydock Avenue
Boston, Massachusetts, USA
Mietflächen in qm: 125.737
Vermietungsstand: 89%

Bürokomplex Garco Mill
4900-4922 O'Hear Avenue
North Charleston, South Carolina, USA
Mietflächen in qm: 21.879
Vermietungsstand: 100%



Mietwohnanlage Rock Springs Village
550 Rock Springs Court NE
Atlanta, Georgia, USA
Mietflächen in qm: 54.148
Vermietungsstand: 94%
(Stand: 31.03.2024)

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

Alle Beträge in Tsd. \$

Fondsdaten der Platzierungsphase		Fondsdaten zum 30.04.2024	
gezeichnetes Eigenkapital ¹ :	91.940	Eigenkapital ¹ :	91.940
Vertriebszeitraum:	11/2022 - 12/2024		
Ausgabeaufschlag ² :	5%	Anzahl Anleger:	1.841
		Nettoinventarwert ³ :	95,79%

Fondsinvestitionen, Stand zum 30.04.2024

Investitionsobjekt	Eigenkapital	Fremdkapital ⁴	Investitionsvolumen	Zinskonditionen ⁴
Shoppingcenter Fountain Oaks	30.508	23.950	54.458	Festlegung erst bei Abschluss der tatsächlichen Fremdfinanzierung
Shoppingcenter Tamarac Town Square	18.392	11.250	29.642	Festlegung erst bei Abschluss der tatsächlichen Fremdfinanzierung
gesamt/Ø Zinssatz	48.900	35.200	84.100	-

für das Jahr	Ausschüttungen: Soll-Ist Vergleich			Fondsliquidität	
	Soll (in p. a.) ⁵	Ist (in p. a.) ⁵	Abweichung	Saldo	Reserve zum 31.12.
2022	2,00%	2,00%	0,00%	-	-
2023	2,00%	2,00%	0,00%	-	-
Kumuliert:	4,00%	4,00%	0,00%	-	-

Fondsinformation

I. Prospekt

Der Fonds ist als Blindpool konzipiert. Die Investitionsstrategie des Fonds besteht darin, qualitativ hochwertige, vermietete Einzelhandels-, Büro- und Mietwohnobjekte in den wichtigsten Metropolen der USA und bedeutenden Großräumen der US-Küstenstaaten zu erwerben, professionell zu bewirtschaften und nach einer Laufzeit von 7 bis 12 Jahren wieder zu verkaufen.

II. Kommentar/Wertentwicklung

Bis zum 30.04.2024 haben sich 1.841 Anleger mit einem Eigenkapital von rund \$ 92 Mio. beteiligt. Anfang April 2024 wurden die ersten beiden Investitionsobjekte, ein Shoppingcenter in Tamarac, Florida, und ein zweites Shoppingcenter in Atlanta, Georgia, erworben. Der Vertrieb läuft noch bis spätestens 31.12.2024.

III. Erwartete Rückflüsse^{7,8}

Für den Zeitraum bis 31.12.2023 erhalten die Anleger eine Anfängliche Ausschüttung von 2,0% p. a.⁵ und ab dem 01.01.2024 eine Ausschüttung von 4,0% p. a.⁶ vom Zeitpunkt des Beitritts des Anlegers bis zum 31.12.2024 und danach eine Ausschüttung von 4,0% p. a.⁶ sowie eine Ausschüttung von 110%⁶ nach dem Verkauf der Immobilien.

IV. Zweitmarkt

Aufgrund der laufenden Emissionsphase des Fonds werden aktuell noch keine Anteile auf dem Zweitmarkt vermittelt.

Hinweis: Grundlage des Angebotes der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist einzig der veröffentlichte Verkaufsprospekt und das dazugehörige Basisinformationsblatt in der jeweils aktuellen Fassung. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Informationen über zugängliche Instrumente kollektiver Rechtsdurchsetzung ist in deutscher Sprache im Verkaufsprospekt enthalten. Das Verkaufsprospekt kann unter https://www.jamestown.de/media/downloads/jamestown-32/verkaufsunterlagen/jt32_prospekt.pdf abgerufen werden, das Basisinformationsblatt unter <https://www.jamestown.de/media/downloads/jamestown-32/verkaufsunterlagen/JT32-Basisinformationsblatt-Final-01012023.pdf>. Die Dokumente sind außerdem bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln, erhältlich. Die Jamestown US-Immobilien GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Warnhinweis: Prognosen und vergangene Wertentwicklungen sind kein zuverlässiger Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.



Shoppingcenter Tamarac Town Square
8129-8315 N Pine Island Road
Tamarac, Florida, USA
Mietfläche in qm: 11.574
Vermietungsstand: 84%



Shoppingcenter Fountain Oaks
4920 Roswell Road
Atlanta, Georgia, USA
Mietfläche in qm: 14.892
Vermietungsstand: 92%

- 1) Zum 30.04.2024, die Vertriebsphase läuft noch voraussichtlich bis zum 31.12.2024
- 2) Hinweis: Weitere Gebühren (bspw. Asset Management Fee) können dem Verkaufsprospekt entnommen werden
- 3) Definition des Nettoinventarwerts siehe Seite 9
- 4) Die Objekte wurden mit 100% Eigenkapital angekauft. Es ist beabsichtigt, die Darlehen gemäß der Anlagebedingungen bis maximal 60% des Verkehrswertes mit einer tilgungsfreien Laufzeit von fünf Jahren abzuschließen
- 5) Anfängliche Vorzugsausschüttung, vor Steuern und auf das eingezahlte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag
- 6) Vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag
- 7) Ausschüttungsbasis für Jamestown 32 ist das investierte Eigenkapital. Für die Anfängliche Ausschüttung ist das investierte Eigenkapital die geleistete Eigenkapitaleinlage. Für die beabsichtigte jährliche Ausschüttung von 4% 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. Die dargestellten Anlage- bzw. Ausschüttungsziele führen nach einer unterstellten Anlagedauer von zehn Jahren zu einem prognostizierten Gesamtrückfluss an die Anleger von 150% des investierten Eigenkapitals ohne die Anfängliche Ausschüttung. Bei einer unterstellten negativen Abweichung der prognostizierten Ausschüttungen von -20% sinkt der prognostizierte Gesamtrückfluss auf 120% des investierten Eigenkapitals ohne die Anfängliche Ausschüttung. Bei einer unterstellten positiven Abweichung der prognostizierten Ausschüttungen von +20% steigt der prognostizierte Gesamtrückfluss auf 180% des investierten Eigenkapitals ohne die Anfängliche Ausschüttung. 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. Angaben gemäß Prognose im Verkaufsprospekt.

- 8) Die Beteiligung und deren zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann.

Jamestown Co-Invest 5, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Fondsdaten der Platzierungsphase		Fondsdaten zum 31.12.2023	
gezeichnetes Eigenkapital ¹ :	448.921	Eigenkapital ^{2,3} :	323.449
Vertriebszeitraum:	11/2007 - 09/2009	Anzahl Fondsobjekte:	2
Ausgabeaufschlag ⁴ :	5%	Anzahl Anleger ³ :	6.168
		Nettoinventarwert ⁵ :	55%

Fondsinvestitionen

Stand zum 30.04.2024

Investitionsobjekt	Eigenkapital ⁶	Fremdkapital	Investitionsvolumen	Zinskonditionen
Ponce City Market ⁷	162.356	265.762	428.118	Ø derzeit ca. 5,54% p.a. bis 12/2025, teilweise variabel
Shops in Georgetown ⁸	61.901	72.960	134.861	7,15% p.a., bis 10/2026
Gesamt/Ø Zinssatz	224.257	338.722	562.979	5,89%

Ausschüttungen an Anleger

für das Jahr	in % p.a. ⁹	nominal	Erläuterung
2009	6,00%	36.945	Vom individuellen Einzahlungsdatum des Anlegers bis 31.12.2009 wurden 6,0% p.a. ⁹ berechnet. Dieser im Verkaufsprospekt benannte „Ausschüttungsanspruch bis Ende 2009“ wurde aus dem Verkaufserlös des Madison Hotels in Washington, D.C. im Februar 2013 ausgezahlt.
2013	15,15%	67.479	Aus dem Verkaufserlös des Madison Hotels in Washington, D.C. wurde im Februar 2013 ein Rückfluss von 15,15% ⁹ ausgezahlt.
2014	14,85%	66.405	Aus dem Verkaufserlös des Investitionsobjektes 530 Fifth Avenue in New York wurde im November 2014 ein Rückfluss von 14,85% ⁹ ausgezahlt.
2015	6,00%	23.037	Ausschüttung ausgezahlt am 30.05.2016
An 1.280 Anleger mit Tsd. \$ 62.790 Eigenkapital	110,00%	69.069	Die Auszahlung an die aus der Gesellschaft zum 31.12.2015 ausgeschiedenen Anleger erfolgte am 31.03.2016
2016	6,00%	19.408	Ausschüttung ausgezahlt am 30.05.2017
An 1.287 Anleger mit Tsd. \$ 60.837 Eigenkapital	133,60%	81.278	Die Auszahlung an die aus der Gesellschaft zum 31.12.2016 ausgeschiedenen Anleger erfolgte am 31.03.2017
2017-2019	6,00%	19.408	Ausschüttung p.a. ausgezahlt am 30.05.2018, 30.05.2019 bzw. 29.04.2021
2020	6,00%	19.407	Ausschüttung ausgezahlt am 09.12.2021
2021	5,50%	17.790	Ausschüttung ausgezahlt am 09.12.2021; zeitanteilig bis 30.11.2021
Verkaufserlöse	134,00%	433.423	Aus den Verkäufen der Mietwohnungen Beach Place, des Weingarten Einzelhandelsportfolio und einem Anteil von 49,5% des Gebäudekomplexes Ponce City Market wurden am 09.12.2021 Rückflüsse von 134% ⁹ ausgezahlt

Fondsinformation

I. Prospekt

Der Fonds ist als Blindpool konzipiert. Die Investitionsstrategie des Fonds bestand darin, chancenreiche Gebäude und Grundstücke zu erwerben, diese durch aktives Management vor Ort so weiterzuentwickeln, dass ein wesentlicher Mehrwert geschaffen wird, und die Immobilien hiernach kurzfristig mit Gewinn zu

verkaufen. Diese Investitionsstrategie zielt auf Standorte ab, an denen langfristige Wachstumsfaktoren zu einer dauerhaft hohen Nutzernachfrage führen. Von knapp \$ 450 Mio. Eigenkapital hat Jamestown, L.P. - Komplementärin der Fondsgesellschaft - selber eine Kommanditbeteiligung von \$ 20 Mio. gezeichnet. Das Fondskonzept von 2008 strebte durch Ausschüttungen einen Rückfluss an die Anleger in Höhe von 100%⁹ bis Ende

2014 und die Auflösung des Fonds bis spätestens 31.12.2016 an. Es war beabsichtigt, ab 01.01.2010 ein Zielergebnis vor Steuern von 8% – 12% p. a. gemäß IRR-Methode¹⁰ für die Anleger zu erreichen. Aufgrund der Änderung der Fondskonzeption Ende 2015 wurde die Zielvorgabe methodisch umgestellt und nicht abschließend ermittelt.

Mit der Gesellschafterinformation vom 17.11.2015 wurde ein neuer Gesellschaftsvertrag ab 31.12.2015 zur Abstimmung gestellt, und die Anleger wurden um Entscheidung zur Fortsetzung bzw. Beendigung ihrer Beteiligung gebeten. Rund 92% der Gesellschafter hatten dem geänderten Gesellschaftsvertrag zugestimmt, und rund 73% der Anleger nach Kapitalanteilen entschieden sich für die Fortsetzung der Fondsbeteiligung. Rund 27% der Anleger nach Kapitalanteilen sind Ende 2015 und 2016 aus der Gesellschaft ausgeschieden und erhielten die oben unter „Ausschüttungen an Anleger“ ausgewiesenen Ausschüttungen. Der Gesellschaftsvertrag sah für die im Fonds verbleibenden Anleger die Fortführung als Vermietungsfonds vor und als Ziele wurden eine jährliche Ausschüttung von 6%⁹ sowie 110%⁹ Rückfluss aus Verkauf der Fondsobjekte bis zum Ende der Fondslaufzeit am 31.12.2023 definiert.

Mit der Gesellschafterinformation vom 26.08.2021 wurde ein neuer Gesellschaftsvertrag ab 01.10.2021 zur Abstimmung gestellt. Hieran haben sich rund 75% der Gesellschafter nach Kapitalanteilen beteiligt, wovon 93% dem geänderten Gesellschaftsvertrag zugestimmt haben. Für alle Anleger gilt nun die Fortsetzung ihrer Beteiligung bis längstens 2027. Hintergrund: Aufgrund der außerordentlich erfolgreichen Entwicklung von Ponce City Market soll bis 2024 eine zweite Bauphase abgeschlossen werden. Dieses Neubauvorhaben kann nicht in der regulären Fondslaufzeit bis Ende 2023 realisiert werden, sondern nur bei einer Verlängerung der Fondslaufzeit bis Ende 2027.

Die Umsetzung des Neubauvorhabens ist kapitalintensiv und ohne Joint Venture-Partner nicht durchführbar, da der Fonds nicht über das notwendige Eigenkapital verfügte. Deshalb wurde bis Dezember 2021 ein Anteil von 49,5% an dem Gebäudekomplex Ponce City Market an einen Joint Venture-Partner sowie die beiden Investitionsobjekte Weingarten Einzelhandelsportfolio und Mietwohnungen Beach Place verkauft. Die Anleger erhielten hieraus Nettoerlöse in Höhe von 134%.

Kommentar/Wertentwicklung

Das Neubauvorhaben bei dem Gebäudekomplex Ponce City Market liegt unverändert im Zeit- und Kostenplan und bietet dem Fonds die Möglichkeit, an der dynamischen Entwicklung des Standortes weiter zu partizipieren. Die weitere Bewirtschaftung ist jedoch aufgrund des aktuellen Marktumfelds auch herausfordernd.

Der US-Immobilienmarkt ist durch den rasanten Anstieg der Zinsen in eine Krise geraten und steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Die Immobilienpreise in den USA sind signifikant zurückgegangen. Die Marktentwicklung führt auch bei den

zwei verbleibenden Fondsobjekten zu niedrigeren prognostizierten Rückflüssen. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus niedriger gewählten Verkaufsmultiplikatoren für beide Objekte im Jahr 2026 sowie zusätzlichem Investitionsbedarf und gestiegenen Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung von leerstehenden oder freiwerdenden Flächen. Die Anpassungen sind aus Sicht von Jamestown erforderlich, um das Marktumfeld und insbesondere die Vermietungssituation der Büroflächen bei Ponce City Market angemessen zu reflektieren.

III. Erwartete Rückflüsse

Die aktualisierte Verkaufshypothese geht von einem Verkauf der beiden Investitionsobjekte Ponce City Market in Atlanta und Shops in Georgetown in Washington, D.C. Ende 2026 aus und prognostiziert hierbei einen Nettoerlös vor Steuern, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage, von rund 44%⁹ (in einer Bandbreite von 36%⁹ bis 53%⁹) an die Anleger. Prognosegemäß ist weiterhin keine laufende Ausschüttung vorgesehen. Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 250%⁹ (in einer Bandbreite von 241%⁹ bis 258%⁹).

IV. Zweitmarkt

In 2024 wurden bis zum 01.05.2024 insgesamt 265.000 (2023: 1.077.333) Jamestown Co-Invest 5 Anteile in einer Bandbreite von 40%⁹ bis 47%⁹ bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage übertragen. Transaktionskosten sind hierbei nicht berücksichtigt.

- 1) Eigenkapital bei Vollplatzierung 2009
- 2) Im Dezember 2021 wurde das Eigenkapital vollständig an die Anleger zurückgezahlt. Die ursprüngliche Kapitaleinlage von \$ 323,449 Mio. wird weiterhin als Bezugsgröße für Ausschüttungen an Anleger verwendet.
- 3) Zum 31.12.2015 sind 1.280 Anleger mit 62,789 Mio. Anteilen zum Rücknahmepreis von \$ 1,100 je Anteil ausgeschieden. Zum 31.12.2016 sind 1.287 Anleger mit 60,837 Mio. Anteilen zum Rücknahmepreis von \$ 1,336 je Anteil ausgeschieden
- 4) Hinweis: Weitere Gebühren (bspw. Asset Management Fee) können dem Verkaufsprospekt entnommen werden
- 5) Definition des Nettoinventarwerts siehe Seite 9, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag
- 6) Allokiertes Eigenkapital vor Eigenkapitalrückführung im Dezember 2021, die beiden Investitionsobjekte Weingarten Einzelhandelsportfolio und Mietwohnungen Beach Place mit einem Eigenkapital von insgesamt \$ 99,192 Mio. wurden im Jahr 2021 veräußert
- 7) 50,5% Beteiligung seit Dezember 2021
- 8) 48% Beteiligung
- 9) Vor Steuer, bezogen auf die ursprüngliche Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag von \$ 323,449 Mio.
- 10) Definition der IRR-Methode siehe Seite 9

Warnhinweis: Prognosen und vergangene Wertentwicklungen sind kein zuverlässiger Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.



Ponce City Market
675 Ponce de Leon Avenue, Atlanta,
Georgia, USA
Mietflächen in qm: 114.456
Vermietungsstand: 69% (inkl. Phase II)



Einzelhandelsportfolio Shops in Georgetown
M Street/Wisconsin Avenue
Im Stadtteil Georgetown,
Washington, D.C., USA
Mietflächen: 39.669
Vermietungsstand: 81%
(zum 31.03.2024)



Mietwohnanlage Beach Place
17094 Collins Avenue,
Sunny Isles Beach, Florida, USA
Mietflächen in qm: 25.754
Verkauft am 15.12.2021

Weingarten Einzelhandelsportfolio
Großraum Miami, Florida und
Atlanta, Georgia, USA
Mietflächen in qm: 112.969
Verkauft am 01.10.2021



Jamestown Institutional Funds (nachrichtlich)

Um die Tätigkeit von Jamestown in den USA vollständig darzustellen, sind die nachfolgenden – ausschließlich für institutionelle Investoren aufgelegten Fonds – an dieser Stelle nachrichtlich aufgeführt. Die Jamestown, L.P. ist Komplementärin und Asset Manager dieser Fonds.

Jamestown Premier Property Fund

Im Dezember 2011 hat Jamestown mit dem Jamestown Premier Property Fund, L.P. („Jamestown Premier“) den ersten US-Immobilienfonds für institutionelle Investoren aufgelegt. Jamestown Premier ist ein offener Fonds nach US-amerikanischem Recht, der in vermietete Büro- und Einzelhandelsimmobilien in 24-Stunden-Metropolen wie New York, Washington, D.C., Boston und San Francisco investiert. Hierbei entspricht es der Jamestown Strategie, Immobilien mit Entwicklungspotenzial zu identifizieren, um während der geplanten Haltedauer von 7 bis 12 Jahren mit eigenen Expertenteams die Marktstellung und den Mietüberschuss der Immobilie zu optimieren. Für Jamestown Premier kann aufgrund der Konzeption als offener Fonds keine vergleichende Soll-Ist-Darstellung erfolgen.

Zum 31.12.2023 war der Fonds in insgesamt 25 Objekte in New York City, Boston, Atlanta, Washington, D.C., San Francisco, Miami, Los Angeles, Seattle, San Luis Obispo und Berkeley mit einem Verkehrswert von insgesamt \$ 4,6 Mrd. investiert. Das Eigenkapital von rund \$ 3,9 Mrd. teilt sich auf Jamestown Premier mit rund \$ 3,2 Mrd. und Parallelfonds sowie Co-Investments mit zusammen rund \$ 0,7 Mrd. auf.

Das für den Erwerb der genannten 25 Objekte erforderliche Eigenkapital wurde überwiegend von Pensionsfonds aus den USA, Europa, Australien, Asien und dem Nahen Osten aufgebracht.

Jamestown US-Forstfonds

Im 3. Quartal 2015 hat Jamestown mit dem Jamestown Timberlands, L.P. den ersten geschlossenen US-Forstfonds für institutionelle Investoren aufgelegt. Der Fonds ist vollständig in Forstgrundstücke im Süden der USA investiert. Zum 31.12.2023 war der Fonds in drei Forste im Südosten der USA, in Georgia, mit insgesamt \$ 20,4 Mio. investiert.

Darüber hinaus hat Jamestown Mitte 2018 mit dem Jamestown Timberland Fund, L.P. den ersten offenen Forstfonds für institutionelle Investoren aufgelegt. Der Fonds befindet sich in der Investitionsphase, zum 31.12.2023 war der Fonds in acht Forste in Alabama, Georgia, Indiana, New York und Pennsylvania mit insgesamt \$ 221,8 Mio. investiert.

Jamestown Latin America

Im 4. Quartal 2015 hat Jamestown mit dem Jamestown Latin America Fund, L.P. seinen ersten Lateinamerikafonds für institutionelle Investoren aufgelegt. Der Fonds investiert schwerpunktmäßig in Wohnprojekte. Zum 01.01.2016 wurde der Fonds mit \$ 92 Mio. geschlossen. Zum 30.09.2023 sind noch ca. \$ 32,6 Mio. in fünf verschiedene Objekte in Kolumbien, Peru, Chile und Argentinien investiert.

6. Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers

Deloitte.

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Prüfungsbescheinigung des Wirtschaftsprüfers zur Leistungsbilanz

Wir haben die „Einzeldarstellung der Jamestown US-Vermietungsfonds“ (Kapitel 5.1) sowie die Einzeldarstellung der aufgelösten Fonds in der Anlage der Jamestown-Leistungsbilanz zum 1. Januar 2024 geprüft. Die Aufstellung der Leistungsbilanz und der dieser zugrundeliegenden Ausgangsunterlagen liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Jamestown US-Immobilien GmbH bzw. der gesetzlichen Vertreter der in die Leistungsbilanz einbezogenen Gesellschaften.

Unsere Aufgabe war es zu beurteilen, ob die in den Einzeldarstellungen zur Leistungsbilanz dargestellten allgemeinen Angaben sowie die wirtschaftlichen Daten und Ergebnisse der einzelnen von Jamestown initiierten Fonds aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig und richtig hergeleitet wurden. Die Prüfung dieser Ausgangsunterlagen war nicht Gegenstand unseres Auftrages. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Angaben zu Fonds, Fondsobjekt und Vertragspartnern anhand von Verträgen, geprüften/reviewten Jahresabschlüssen und anderen geeigneten Unterlagen überprüft. Die in den Beteiligungsangeboten enthaltenen Prognosewerte zu den Einnahmen, den Ergebnissen sowie den geplanten Ausschüttungen haben wir auf deren korrekte Übernahme in die Leistungsbilanz geprüft und mit den uns dargelegten, tatsächlich realisierten Werten abgeglichen. Nicht Gegenstand unserer Prüfung waren werbende Aussagen der Leistungsbilanz sowie die verbalen Ausführungen zur bisherigen Entwicklung und Prognose des künftigen Geschäftsverlaufs der Fonds.

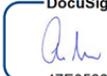
Wir haben unsere Prüfung der Leistungsbilanz in sinngemäßer Anwendung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Mängel in der Leistungsbilanz mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Die Nachweise für die Angaben in der Leistungsbilanz wurden überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

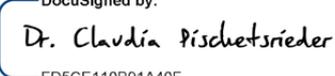
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse wurden die in den Einzeldarstellungen der Leistungsbilanz dargestellten allgemeinen und wirtschaftlichen Daten sowie Ergebnisse der einzelnen Fonds aus den uns zur Verfügung gestellten Ausgangsunterlagen vollständig und richtig hergeleitet.

München, den 2. Juli 2024

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

DocuSigned by:

47E053373AA8472...
Christof Stadter
Wirtschaftsprüfer

DocuSigned by:

FD5CE110B91A40F...
Dr. Claudia Pischetsrieder
Wirtschaftsprüferin

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben zu den aufgelösten Fonds	44
2. Übersichten	47
2.1 Eigenkapital, Fremdmittel und Investitionsvolumen aufgelöster Fonds	47
2.2 Ergebnisübersicht aufgelöster US-Vermietungsfonds	48
2.3 Ergebnisse der aufgelösten US-Immobilien Private Equity Fonds	50
2.4 Gesamtergebnis aufgelöster US-Vermietungsfonds vor/nach US-Steuern	51
2.5 Soll-Ist-Vergleich: Gesamtergebnis aufgelöster US-Vermietungsfonds vor US-Steuern	52
3. Fonds und Objekte des Verwaltungs- und Betreuungsbereichs	53
4. Einzeldarstellung der aufgelösten Jamestown Fonds	56
4.1 Jamestown US-Vermietungsfonds	56
4.2 Jamestown US-Immobilien Private Equity Fonds	100

Eigenkapital vollständig platziert

Alle von Jamestown aufgelösten Fonds wurden vollständig – überwiegend von Privatanlegern – gezeichnet. Keine Emission wurde rückabgewickelt. Die Gesamtzahl der emittierten Kommanditbeteiligungen belief sich hierbei auf rund 80.000. Die durchschnittliche Zeichnungssumme betrug rund 44.000 US-Dollar.

Der Ausgabeaufschlag bei den aufgelösten Jamestown Fonds betrug 5% bezogen auf das jeweils gezeichnete Eigenkapital. Die Platzierung des Eigenkapitals erfolgte über externe Vertriebe.

Gesamtinvestitionssummen eingehalten

Die prospektierte Gesamtinvestitionssumme, einschließlich Kapitalerhöhungen zur Erweiterung von Fonds, wurde bei allen von Jamestown aufgelösten US-Immobilienfonds eingehalten. Dies wurde für die Fondszeichner dadurch sichergestellt, dass prospektgemäß Kostenüberschreitungen (bzw. Einsparungen) im Investitionsplan zu Lasten (zu Gunsten) von Jamestown gingen. Im übrigen sahen alle aufgelösten Jamestown US-Vermietungsfonds nur den Ankauf fertiggestellter und vermieteter Immobilien vor, so dass der Anleger keine Fertigstellungs- oder Erstvermietungsrisiken zu übernehmen hatte.

In zahlreichen Fonds (Nr. 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 und 19) sind nach der ursprünglichen Platzierung Erhöhungen des Eigenkapitals bzw. Fremdkapitals vorgenommen worden. Die aufgelösten Jamestown Fonds sahen diese Möglichkeit konzeptionsgemäß vor, um sich neu entwickelnde Chancen wahrnehmen zu können. Erweiterungspläne von Mietern wie Bertelsmann (s. Fonds Nr. 10) umzusetzen oder Vergrößerungen bestehender Shoppingcenter durchzuführen, bedeutete in der Regel, das Investitionsobjekt langfristig sicherer und attraktiver zu gestalten. Zum Konzept gehörte, dass Jamestown eine Kapitalerhöhung nur vorschlug, wenn durch entsprechende Mietverträge sichergestellt war, dass für das zusätzlich investierte Eigenkapital zumindest die gleiche Ausschüttung wie anfangs prospektiert erreicht wurde. Kein Anleger war dabei verpflichtet, an einer Kapitalerhöhung teilzunehmen, jedoch hatten die Gesellschafter des Fonds ein Vorkaufsrecht. Hiernach gegebenenfalls noch verfügbare Eigenkapitalanteile wurden von Jamestown bei Neuzeichnern platziert.

Diese Verfahren führten zu einer Stärkung der Fonds, weil auf sich ändernde Marktbedingungen effizient reagiert werden konnte.

Informationen zum steuerlichen Anerkennungsstand der Fonds

Die US-Immobilieinkünfte der deutschen Anleger unterliegen in den USA der Einkommensteuer (in Deutschland nur dem Progressionsvorbehalt). Die US-Einkommensteuererklärungen bei allen Objekten in allen Veranlagungszeiträumen sind unbeanstandet geblieben, d.h. die Veranlagung in den USA

entspricht den abgegebenen Steuererklärungen. Auseinandersetzungen mit der US-Finanzverwaltung über die Anerkennung gibt es nicht. Ebenso wenig gibt es irgendwelche Auseinandersetzungen mit der deutschen Finanzverwaltung.

Steuerliche Konzeption

Die aus laufenden Mieteinnahmen erzielten Immobilieneinkünfte („ordinary income“) der deutschen Anleger unterliegen in den USA der Einkommensteuer, während in Deutschland hierfür nur der Progressionsvorbehalt greift. Bei Verkauf einer Immobilie in den USA unterliegt auch ein Veräußerungsgewinn („capital gain“, Differenz zwischen Verkaufspreis und Buchwert) der Besteuerung. Es ist daher typisch für US-Immobilienfonds, dass der Anleger in der Vermietungsphase keine oder nur geringe US-Einkommensteuern bezahlt, zum Verkaufszeitpunkt jedoch eine nicht zu vernachlässigende Steuerbelastung eintritt. Deshalb sind Nachsteuerbetrachtungen bei US-Immobilienfonds nur sinnvoll, wenn diese für die Gesamtdauer der Investition, einschließlich des Verkaufs, erfolgen. Die in der Darstellung auf Seite 51 enthaltenen Nachsteuerergebnisse pro Jahr belegen, dass die aufgelösten Jamestown Fonds auch unter steuerlichen Gesichtspunkten profitabel gewesen sind. Die steuerliche Behandlung hängt jedoch von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Rechtliche Struktur

Mit Ausnahme von Jamestown 25, der in der Rechtsform einer deutschen Kommanditgesellschaft geführt wurde, waren alle aufgelösten Jamestown Fonds Limited Partnerships (vergleichbar mit Kommanditgesellschaft) nach dem Recht des Bundesstaates Georgia. Daher galt in jeder Hinsicht das Recht dieses Bundesstaates. Allerdings war in der Regel im Gesellschaftsvertrag festgelegt, dass sich die Gesellschafter der Rechtsprechung der Gerichte in Deutschland für alle Streitigkeiten unterwerfen und als ausschließlichen Gerichtsstand das Landgericht Köln vereinbaren. Ein unzufriedener Anleger war also nicht gezwungen, seine Rechte in einer fremden Sprache und an einem fernen Ort zu den in den USA geltenden Stundensätzen für Anwaltshonorare geltend zu machen. Weiterhin galt für diese Fonds: Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft lag bei der Komplementärin. Jedoch war nach den Gesellschaftsverträgen der Fonds vorgesehen, dass der Jahresabschluss durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer geprüft und den Anlegern übersandt wurde, wichtige Entscheidungen bei den US-Vermietungsfonds (z. B. Änderung des Gesellschaftsvertrages) die mehrheitliche Zustimmung der Anleger erforderten und die Komplementärin bei Unzufriedenheit der Anleger durch Votum von mehr als 66% der Kommanditisten ausgetauscht werden konnte. Besonders die Bedeutung des letzten Punkts wird oft unterschätzt.

Mit der Entscheidung zum Beitritt vertraut der Zeichner auf die Leistungsfähigkeit der Komplementärin. Wenn diese nicht gegeben ist, ist eine durchsetzbare Auswechslung der

Komplementärin von entscheidender Bedeutung. Viele Gesellschaftsverträge sehen vor, dass die Komplementärin nur „bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten“ ersetzt werden kann. Da dies im Zweifel durch Gerichtsbeschluss nachzuweisen ist, stellen solche Regelungen kaum eine praktikable Möglichkeit dar, eine unfähige Komplementärin zu ersetzen.

Sicherheit durch Partnerschaft – Joint Venture mit Vorzugsstellung

In einer Reihe von Fonds (Nr. 14, 16, 20, 23, 24, 25, 26, 28) haben die Fondsgesellschaften statt des vollständigen Erwerbs Mehrheitsbeteiligungen an Objekten erworben, in denen in der Regel der Verkäufer als zukünftiger Joint Venture-Partner mit einer Minderheitsbeteiligung beteiligt blieb. Dabei erhielt der Fonds eine Vorzugsstellung hinsichtlich der Aufteilung der laufenden Bewirtschaftungserträge wie auch der späteren Verkaufserlöse gegenüber dem Joint Venture-Partner, der dafür bei guter Entwicklung überproportional partizipierte.

Jamestown hat die Joint Venture-Beteiligungen bei seinen Fonds so konzipiert, dass der nach Schuldendienst verfügbare Barüberschuss zu 100% an die Anleger fließt, bis deren prospektgemäße Ausschüttung erreicht ist. Zusätzlich gilt diese Vorzugsstellung kumulativ, d.h. sollte in einem Jahr der erwirtschaftete Barüberschuss aus dem Objekt nicht ausreichen, um die prospektgemäße Ausschüttung für die Anleger zu bedienen, wird der Restbetrag aus dem Barüberschuss der Folgejahre ausgeglichen, bevor der Miteigentümer seinen Anteil beanspruchen kann. Diese Vorzugsstellung gilt auch im Verkaufsfall: Die Nettoverkaufserlöse gehen zunächst zu 100% an die Anleger, bis diese ihr eingesetztes Eigenkapital bzw. darüber hinaus einen mit der Anlagedauer wachsenden Anteil erhalten haben. Die Joint Venture-Struktur gibt dem Fonds ein höheres Maß an Einnahmensicherheit als bei Alleinerwerb. Dies hatte sich z.B. bei den aufgelösten Fonds 20 und 23 bewährt: Trotz der unter den Erwartungen liegenden Bewirtschaftungserträge änderten sich die Ausschüttungen nicht, der Joint Venture-Partner musste die negative Abweichung alleine tragen.

Transparente und zukunftsorientierte Fondsinformationen/Umfassende Anlegerbetreuung

Anleger wollen eine bequeme Anlage, d.h. verständliche Informationen, klare Abrechnungen, wenig eigenen Verwaltungsaufwand, kundenfreundlichen Service zu allen individuellen Anfragen und gute Anlageergebnisse. Nach Auflösung der Fonds 10 bis 28 (ohne 14) sowie Co-Invest 4 wurden über 90.000 Anleger bis zum Frühjahr 2022 um eine Bewertung nach Schulnoten gebeten, überdurchschnittlich viele – rund 58% – sandten den Fragebogen zurück. Mit durchschnittlich 1,64 wurde die Qualität der Fondsinformationen, die steuerliche Abwicklung und die Bearbeitung persönlicher Anfragen während der gesamten Fondslaufzeit bewertet.

Vermögensaufbau in US-Dollar/ Wiederanlage der Ausschüttungen

Jamestown ermöglichte bei den aufgelösten US-Vermietungsfonds 23-26 den konsequenten Vermögensaufbau in US-Dollar. Hierzu hatte der Anleger die Möglichkeit, bei Fondsbeitritt den Wiederanlageplan zu wählen. Dabei wurden die jährlich entstehenden Barüberschüsse, die der Anleger aus der Gesamtzahlung seiner Eigenkapitaleinlage für das jeweilige Wirtschaftsjahr erzielte, zum Zukauf weiterer Fondsanteile und damit zur Aufstockung der Eigenkapitaleinlage verwandt. Da der Barüberschuss auf das jeweils eingezahlte Eigenkapital berechnet wurde, entstand ein „Zinseszinsseffekt“, bei dem die wiederangelegten Mittel ohne Zeitverlust von den jährlichen Fondsüberschüssen profitierten. Zusätzlich führte der Wiederanlageplan zu einem erhöhten Anteil an der Wertentwicklung beim Verkauf der Fondsimmoblie, da sich der Verkaufsrückfluss auf die durch die Wiederanlage erhöhte Eigenkapitaleinlage des Anlegers bezog.

Flexibilität für den Anleger: Jamestown „classic“/Jamestown „kompakt“

Mit den bei den aufgelösten US-Vermietungsfonds 23-26 konzipierten Beteiligungsmodellen Jamestown „classic“ und Jamestown „kompakt“ erhielt der Anleger höchstmögliche Flexibilität sowohl bei der Höhe der Beteiligung, der Einzahlung des Beteiligungsbetrages als auch bei den jährlichen Ausschüttungen. Der Jamestown „classic“-Anleger, dessen Beteiligung mindestens 30.000 US-Dollar betrug, konnte alternativ zum oben beschriebenen Wiederanlageplan die verteilte Einzahlung des Beteiligungsbetrages wählen.

Garantiertes Rückgaberecht der Fondsanteile in persönlichen Notsituationen

Die persönlichen Umstände des Anlegers können sich nach Beitritt entscheidend verändern. Deshalb gab es ein Rückgaberecht für die Gesellschaftsanteile in bestimmten persönlichen Notfällen. Dazu zählen beispielsweise Arbeitslosigkeit, Berufsunfähigkeit, private Insolvenz, Pflegebedürftigkeit ab Pflegestufe II, Scheidung oder Tod. Jamestown hatte für die aufgelösten Fonds 23-26 das „garantierte Rückgaberecht“ für diese Fälle zu 95% des Verkehrswertes der Fondsanteile eingeführt, dessen Erfüllung von der Komplementärin jederzeit garantiert wurde.

Umfrage unter Anlegern aufgelöster Fonds

Jamestown Fonds	Gesamt	10-13, 15-17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	Col4
Zeitpunkt der Umfrage		2002- 2007	06/2012	03/2006	11/2006	11/2006	10/2006	10/2006	05/2012	12/2012	02/2008	03/2022	03/2018	11/2016
Fondsanleger	90.625	3.698	3.063	2.369	5.027	5.952	3.864	9.211	7.273	12.757	10.279	7.947	7.560	11.622
Umfragerücklauf	52.391	2.491	2.037	1.679	2.960	3.725	2.052	4.458	4.069	7.052	6.376	4.996	4.340	6.156
Beteiligung in %	57,81	67,36	66,5	70,9	58,9	62,6	53,1	48,4	55,95	55,3	62,0	62,87	57,41	53,0
1. Gesamtergebnis														
a) wie erwartet	20.423	912	397	316	1.771	332	1.098	1.714	1.277	2.759	2.662	2.823	2.374	1.988
b) besser	26.713	1.529	1.608	1.344	955	3.375	522	2.841	2.680	3.969	3.521	1.804	1.796	769
c) schlechter	4.785	36	11	11	251	24	426	200	72	145	164	109	104	3.232
2. Serviceleistung Note														
a) Fondsinfo	1,60	1,41	1,53	1,40	1,51	1,37	1,61	1,55	1,58	1,71	1,54	1,58	1,60	1,93
b) Steuer	1,64	1,46	1,58	1,42	1,50	1,47	1,65	1,65	1,66	1,77	1,59	1,61	1,67	1,88
c) persönliche Anfragen	1,67	1,49	1,58	1,48	1,57	1,46	1,68	1,65	1,68	1,78	1,61	1,67	1,67	1,91
3. Zeitaufwand														
a) gering	48.073	2430	2.009	1.633	2.862	3.628	1.941	4.277	3.937	6.842	6.147	2.385	4.165	5.817
b) hoch	1.273	32	17	26	68	68	90	133	102	123	200	31	125	258
4. Weiterempfehlung?														
a) ja	37.542	2137	1.658	1.445	2.284	3.110	1.382	3.295	3.020	5.268	4.636	2.113	3.618	3.576
b) prinzipiell nein	11.246	332	357	239	621	597	563	1.110	986	1.631	1.697	366	658	2.089
c) nein	681	10	6	2	43	3	93	40	24	36	20	5	14	385

2.1 Eigenkapital, Fremdmittel und Investitionsvolumen aufgelöster Fonds

Angaben in \$

Fonds	Gründungsjahr	Kapitalerhöhung	Eigenkapital	Fremdkapital	Investitionsvolumen
Aufgelöste US-Vermietungsfonds					
Jamestown 1	1984		3.500.000	-	3.500.000
Jamestown 2	1985		4.200.000	-	4.200.000
Jamestown 3	1986		3.776.000	1.225.000	5.001.000
Jamestown 4	1988		5.950.000	5.800.000	11.750.000
Jamestown 5	1989	1993	4.875.000	5.325.000	10.200.000
Jamestown 6	1991	1996	5.865.000	5.000.000	10.865.000
Jamestown 7	1991		4.000.000	13.500.000	17.500.000
Jamestown 8	1992	1993	7.750.000	11.700.000	19.450.000
Jamestown 9	1993	1995	13.995.000	19.200.000	33.195.000
Jamestown 10	1993	1995	16.000.000	18.350.000	34.350.000
Jamestown 11	1994	1995	26.735.000	38.825.000	65.560.000
Jamestown 12	1994	1996	30.600.000	30.250.000	60.850.000
Jamestown 13	1995		17.400.000	21.200.000	38.600.000
Jamestown 14	1995		30.000.000	25.000.000	55.000.000
Jamestown 15	1996		25.750.000	31.300.000	57.050.000
Jamestown 16	1996		37.500.000	48.160.000	85.660.000
Jamestown 17	1997		41.700.000	50.334.000	92.034.000
Jamestown 18	1997		152.500.000	197.500.000	350.000.000
Jamestown 19	1998	1999	126.200.000	164.000.000	290.200.000
Jamestown 20	1999		254.300.000	186.265.000	440.565.000
Jamestown 21	1999		300.000.000	350.000.000	650.000.000
Jamestown 22	2001		186.400.000	230.000.000	416.400.000
Jamestown 23	2002		311.000.000	339.724.000	650.724.000
Jamestown 24	2003		269.850.000	358.250.000	628.100.000
Jamestown 25	2004		431.200.000	603.650.000	1.034.850.000
Jamestown 26	2005		350.000.000	540.984.000	890.984.000
Jamestown 27	2011	2013/2014 ¹	438.039.444	442.458.549	880.497.993
Jamestown 28	2013		383.923.000	448.162.000	832.085.000
28 US-Vermietungsfonds			3.483.008.444	4.186.162.549	7.669.170.993
Aufgelöste US-Immobilien Private Equity Fonds					
JLI 1	1992		670.000	-	670.000
JLI 2	1993		4.000.000	2.000.000	6.000.000
JLI 3	1995		13.274.756	9.055.035	22.329.791
Jamestown Co-Invest 4	2006		648.400.000	643.711.433 ²	1.292.111.433
4 US-Immobilien Private Equity Fonds			666.344.756	654.766.468	1.321.111.224
Aufgelöste US-Forstfonds					
Jamestown Timber 1	2008		52.805.000	-	52.805.000
Jamestown Timber 2	2011		26.445.000	-	26.445.000
2 US-Forstfonds			79.250.000	-	79.250.000
Summe aufgelöste Fonds			4.228.603.200	4.840.929.017	9.069.532.217

1 In 2013 und 2014 wurden \$ 19,45 Mio. B-Anteile gemäß Fondskonzeption von der Komplementärin eingezahlt.

2 Fremdmittel auf Objektebene ohne Berücksichtigung von Tilgung. Für die Finanzierung von Bauprojekten wurden Fremdmittel zu unterschiedlichen Zeitpunkten während der Fondslaufzeit aufgenommen, der dargestellte Wert berücksichtigt jeweils den Höchstwert der Fremdmittel.

Fonds	JT 1	JT 2	JT 3	JT 4	JT 5
Anzahl der Objekte	1	1	3	1	1
Kauf	Jan 84	Jan 85	Sep 86	Jan 89	Jan 90
Verkauf	Aug 99	Jul 98	Mrz 98	Mai 99	Sep 98
Haltedauer	15 J. 8 M.	13 J. 7 M.	11 J. 7 M.	10 J. 5 M.	8 J. 9 M.
durchschn. Haltedauer, in J.	15,67	13,58	11,58	10,42	8,75
Folgende Angaben in %, bezogen auf die Eigenkapitalanteile ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern					
Ausschüttungen total	140,00	126,00	101,35	89,06	64,00
Verkaufserlös	100,00	100,00	100,00	112,74	125,06
Rückflüsse gesamt	240,00	226,00	201,35	201,80	189,06
abzgl. eingesetztes Kapital, inkl. Ausgabeaufschlag	-103,00	-103,00	-103,00	-100,00	-105,00
Überschuss	137,00	123,00	98,35	101,80	84,06
Durchschnittliches Ergebnis p. a.	8,74	9,06	8,49	9,77	9,61

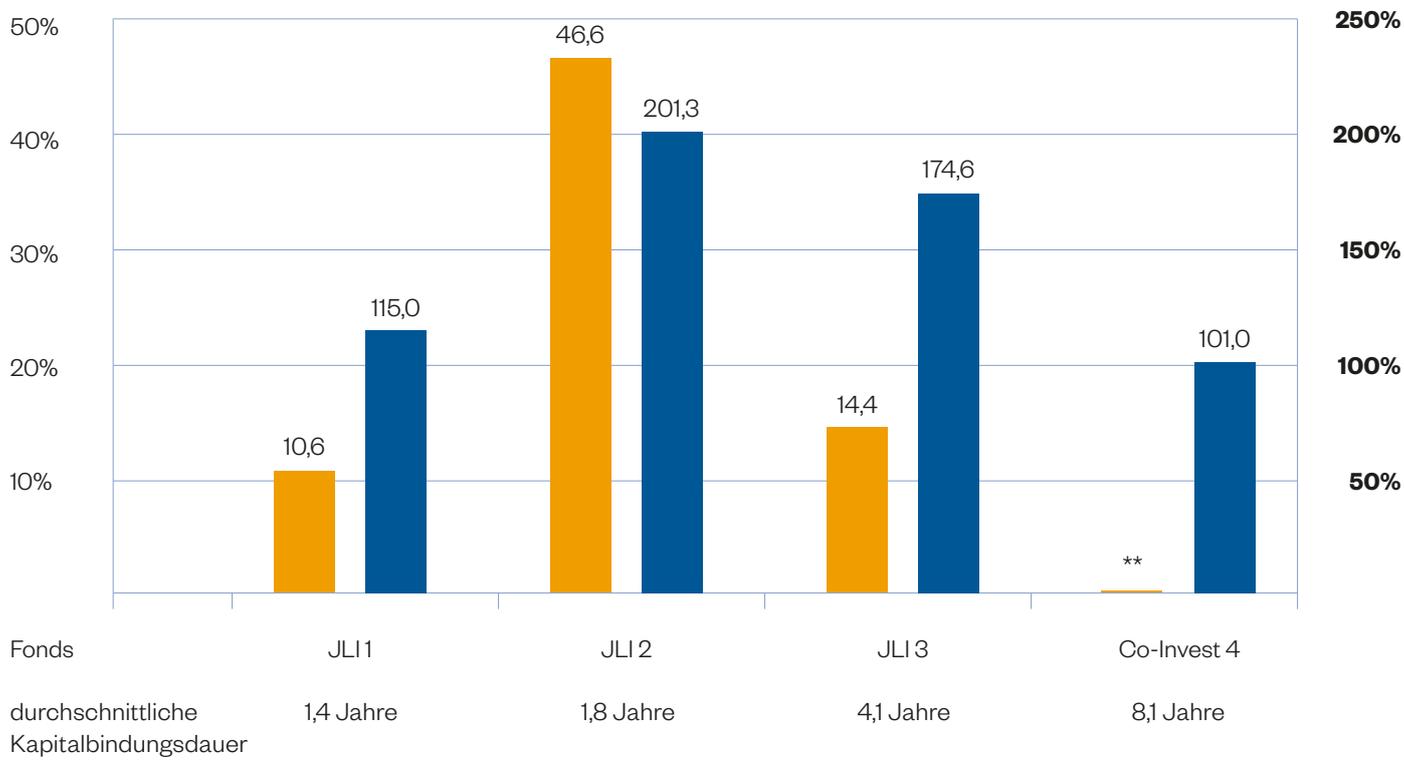
Fonds	JT 6	JT 7	JT 8	JT 9	JT 10
Anzahl der Objekte	1	1	3	2	2
Kauf	Apr 91	Nov 91	Okt 92	Jan 93	Jan 94
Verkauf	Sep 98	Apr 95	Sep 98	Sep 98	02/96 bzw. 08/02
Haltedauer	7 J. 6 M.	3 J. 6 M.	6 J.	5 J. 9 M.	6 J. 1 M.
durchschn. Haltedauer, in J.	7,50	3,50	6,00	5,75	6,12
Folgende Angaben in %, bezogen auf die Eigenkapitalanteile ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern					
Ausschüttungen total	66,25	11,10	56,14	52,71	52,40
Verkaufserlös	110,68	166,00	121,00	117,00	119,20
Rückflüsse gesamt	176,93	177,10	177,14	169,71	171,60
abzgl. eingesetztes Kapital, inkl. Ausgabeaufschlag	-105,00	-100,00	-105,00	-105,00	-105,00
Überschuss	71,93	77,10	72,14	64,71	66,60
Durchschnittliches Ergebnis p. a.	9,59	22,03	12,02	11,25	10,88

Fonds	JT 11	JT 12	JT 13	JT 14	JT 15
Anzahl der Objekte	3	3	3	1	3
Kauf	Jul 94	Jan 95	Sep 95	Jan 96	Jun 96
Verkauf	Dez 04	Dez 04	Sep 04	Nov 01	Mrz 07
Haltedauer	10 J. 6 M.	10 J.	9 J. 1 M.	5 J. 11 M.	10 J. 9 M.
durchschn. Haltedauer, in J.	10,50	10,00	9,08	5,93	10,22
Folgende Angaben in %, bezogen auf die Eigenkapitalanteile ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern					
Ausschüttungen total	88,15	84,25	79,50	49,41	83,00
Verkaufserlös	175,50	141,53	195,17	112,00	313,66
Rückflüsse gesamt	263,65	225,78	274,67	161,41	396,67
abzgl. eingesetztes Kapital, inkl. Ausgabeaufschlag	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00
Überschuss	158,65	120,78	169,67	56,41	291,66
Durchschnittliches Ergebnis p. a.	15,11	12,08	18,68	9,51	28,55

Fonds	JT 16	JT 17	JT 18	JT 19	JT 20	JT 21
Anzahl der Objekte	3	3	3	3	1	1
Kauf	Okt 96	Jun 97	Okt 97	Jan 99	Aug 99	Apr 00
Verkauf	Apr 05	Mai 04	Nov 11	Dez 05	Jul 06	Sep 06
Haltezeit	8 J. 7 M.	7 J.	10 J. 2 M.	7 J.	7 J.	6 J. 5 M.
durchschn. Haltezeit, in J.	7,80	7,00	10,21	6,45	7,00	6,40
Folgende Angaben in %, bezogen auf die Eigenkapitalanteile ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern						
Ausschüttungen total	61,06	60,48	99,19	49,09	53,29	46,42
Verkaufserlös	122,03	162,42	232,67	195,84	119,92	279,78
Rückflüsse gesamt	183,09	222,90	331,86	244,93	173,22	326,20
abzgl. eingesetztes Kapital, inkl. Ausgabeaufschlag	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00
Überschuss	78,09	117,90	226,86	139,93	68,22	221,20
Durchschnittliches Ergebnis p. a.	10,01	16,84	22,23	21,70	9,75	34,58

Fonds	JT 22	JT 23	JT 24	JT 25	JT 26	JT 27	JT 28
Anzahl der Objekte	1	1	3	4	1	5	3
Kauf	Okt 01	Sep 02	Sep 03	Mai 04	Jun 05	Jan 11	Jan 14
Verkauf	Mai 06	Apr 06	Jul 11	Nov 11	Dez 06	Mai 21	Sep 17
Haltezeit	4 J. 8 M.	3 J. 8 M.	5 J. 2 M.	6 J. 5 M.	1 J. 6 M.	6 J. 8 M.	3 J. 9 M.
durchschn. Haltezeit, in J.	4,67	3,67	5,17	6,40	1,51	6,68	3,19
Folgende Angaben in %, bezogen auf die Eigenkapitalanteile ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern							
Ausschüttungen total	37,33	28,42	42,16	53,40	9,81	40,08 ¹	16,77 ²
Verkaufserlös	107,77	142,70	210,50	167,30	130,81	132,16	120,85
Rückflüsse gesamt	145,10	171,12	252,70	220,70	140,62	172,24	137,61
abzgl. eingesetztes Kapital, inkl. Ausgabeaufschlag	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00
Überschuss	40,10	66,12	147,65	115,70	35,62	67,24	32,61
Durchschnittliches Ergebnis p. a.	8,59	18,03	28,55	18,12	23,60	10,07	10,21

- 1) Die Anfängliche Ausschüttung in Höhe von 1,5% p.a. für den Zeitraum vom individuellen Einzahlungsdatum des Anlegers bis 31.12.2011 ist nicht berücksichtigt.
- 2) Die Anfängliche Ausschüttung in Höhe von 1,5% p. a. für den Zeitraum vom individuellen Einzahlungsdatum des Anlegers bis 31.12.2013 ist nicht berücksichtigt.



Ergebnisse p. a. vor Steuern gemäß IRR-Methode*

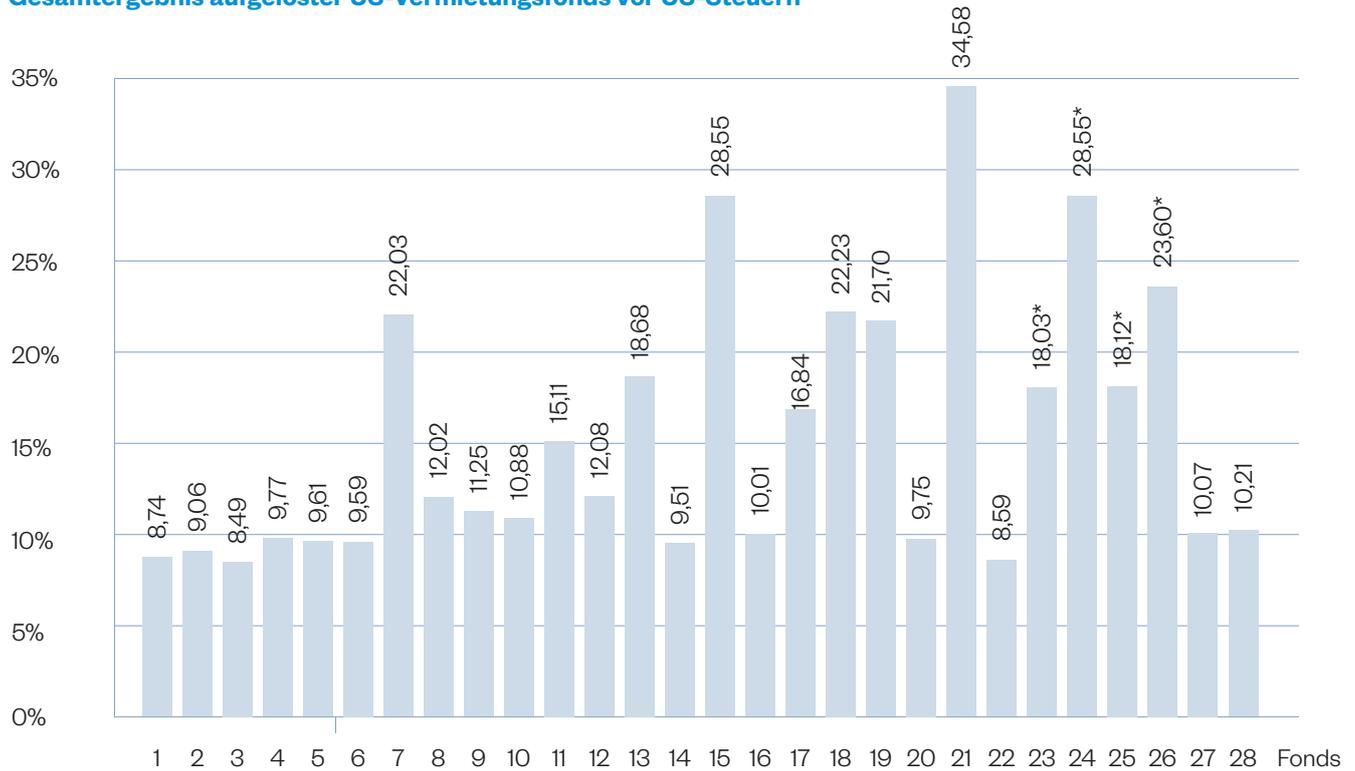
Rückflüsse gesamt vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag

Eine ausführliche Einzeldarstellung der hier aufgeführten Fonds Jamestown Land Investors 1 bis 3 und Co-Invest 4 befindet sich auf den Seiten 100-101.

* Definition der IRR-Methode siehe Seite 9

** Die IRR ist minimal positiv. Den Anlegern wurde 101% des ursprünglich investierten Eigenkapitals zurückgezahlt.

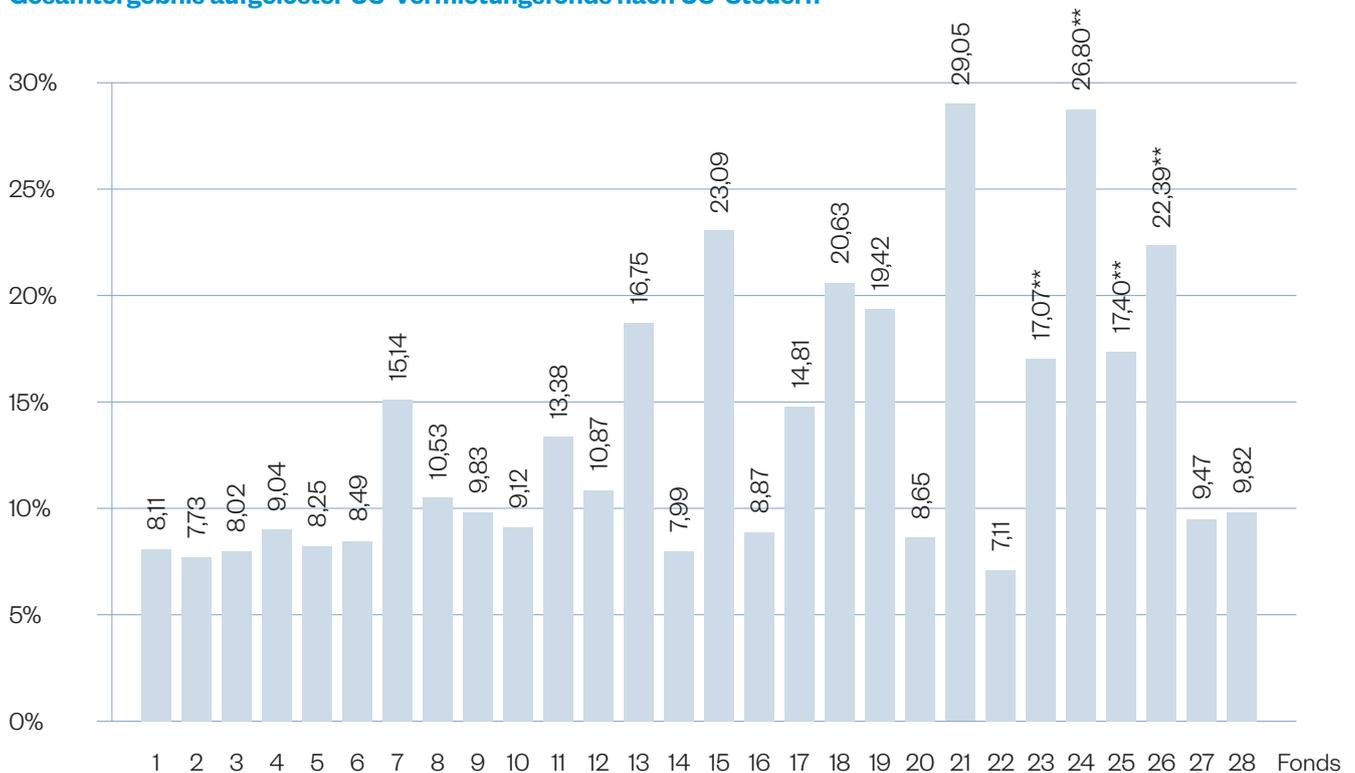
Gesamtergebnis aufgelöster US-Vermietungsfonds vor US-Steuern



Ausgewiesen ist das Gesamtergebnis vor Steuern, durchschnittlich pro Jahr in Prozent des investierten Eigenkapitals. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag und die Anlagedauer.

* Für kompakt-Anteile prospektgemäß 0,75% Abzug hiervon

Gesamtergebnis aufgelöster US-Vermietungsfonds nach US-Steuern*



Ausgewiesen ist das Gesamtergebnis vor Steuern, durchschnittlich pro Jahr in Prozent des investierten Eigenkapitals. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag und die Anlagedauer.

* Die ausgewiesenen Ergebnisse gelten beispielhaft für einen Anleger, der eine natürliche Person und in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist, keine weiteren in den USA steuerpflichtigen Einkünfte erzielt und die Beteiligung von \$ 30.000 an der Gesellschaft im Privatvermögen hält, andernfalls können sich höhere US-Steuerzahlungen ergeben.
 ** für kompakt-Anteile 0,75% prospektgemäß Abzug hiervon

2.5 Soll-Ist-Vergleich: Gesamtergebnis aufgelöster US-Vermietungsfonds vor US-Steuern

Diese Darstellung beginnt mit dem Fonds Jamestown 11, da in früheren Fonds kein Gesamtergebnis in der Prospektprognose ausgewiesen wurde.

Das Gesamtinvestitionsvolumen der nachfolgend aufgeführten Fonds betrug \$ 7.519.159.993, das Verkaufsvolumen lag bei \$ 10.721.982.225. Insgesamt hatten sich rund 79.000 Anleger an diesen 18 Fonds beteiligt.

Fonds	Laufzeit Jahre	Durchschn. Ausschüttung p. a.	Verkaufserlös	Gesamtergebnis p. a. (Ist-Ergebnis)*	Gesamtergebnis p. a. (Prospektprognose)*	Abweichung
Jamestown 11	10,50	8,51%	175,50%	15,11%	12,00%	25,92%
Jamestown 12	10,00	8,43%	141,53%	12,08%	10,95%	10,32%
Jamestown 13	9,08	8,75%	195,17%	18,68%	13,00%	43,69%
Jamestown 14	5,93	8,33%	112,00%	9,51%	8,50%	11,88%
Jamestown 15	10,22	8,12%	313,66%	28,55%	12,40%	130,24%
Jamestown 16	7,80	7,83%	122,03%	10,01%	11,60%	-13,71%
Jamestown 17	7,00	8,64%	162,42%	16,84%	12,58%	33,86%
Jamestown 18	10,20	10,84%	232,67%	22,23%	11,06%	100,99%
Jamestown 19	6,45	7,60%	195,84%	21,70%	9,77%	122,05%
Jamestown 20	7,00	7,61%	119,92%	9,75%	10,04%	-2,92%
Jamestown 21	6,40	7,27%	279,78%	34,58%	11,66%	196,64%
Jamestown 22	4,67	8,00%	107,77%	8,59%	12,55%	-31,57%
Jamestown 23	3,67	7,75%**	142,70%	18,03%**	9,95%**	81,21%
Jamestown 24	5,17	8,61%**	210,50%	28,55%**	8,23%**	246,90%
Jamestown 25	6,40	8,93%**	167,30%	18,12%**	8,02%**	125,94%
Jamestown 26	1,51	6,50%**	130,81%	23,60%**	7,77%**	203,73%
Jamestown 27	6,68	6,00%	132,16%	10,07%	6,50%	54,92%
Jamestown 28	3,19	5,25%	120,85%	10,21%	5,75%***	77,57%

* Ausgewiesen ist das Gesamtergebnis vor Steuern, durchschnittlich pro Jahr in Prozent des investierten Eigenkapitals für einen Anleger mit einem Beteiligungsbetrag von jeweils \$ 30.000. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag und die Anlagedauer.

** für kompakt-Anteile prospektgemäß 0,75% Abzug hiervon

*** Ausgewiesen ist das Gesamtergebnis vor Steuern, durchschnittlich pro Jahr in Prozent des investierten Eigenkapitals für einen Anleger mit einem Beteiligungsbetrag von jeweils \$ 30.000. Konzeptionsbedingt gab es für Jamestown 28 als Blindpool Fonds keine Prospektprognose. Für den Soll-Ist-Vergleich ist eine Vorzugsausschüttung von 5,25% p. a. für eine prognostizierte Fondslaufzeit von 10 Jahren sowie einen Verkaufserlös von 110% abzüglich des eingezahlten Eigenkapitals und Ausgabeaufschlag unterstellt.

Neben den selbst initiierten Fonds hat Jamestown von 1984 bis 2003 zusätzliche 21 US-Immobilienfonds betreut und verwaltet. Diese Fonds mit rund 15.000 Anlegern und einem ursprünglichen Eigenkapitalvolumen von über \$ 140 Mio. waren zunächst von anderen Initiatoren (Consulta, Kapital und Wert/Bodenwert-Fonds, Nevis/US Income Fund und Europco) aufgelegt worden. Aus verschiedenen Gründen hatten sich die Fonds zu einem späteren Zeitpunkt von ihren ursprünglichen Initiatoren getrennt und Jamestown zur Komplementärin, zum Verwalter vor Ort und Betreuer der Anleger in Deutschland gewählt.

Das Aufgabenspektrum für Jamestown war dabei recht vielfältig: Bei mehreren Fonds galt es, die mit dem Management der Fonds überforderte Komplementärin abzusetzen und durch eine professionelle Vermarktung der Gebäude wenigstens einen Teil des Anlegerkapitals zu retten. In acht Fällen mit insgesamt über 2.000 Wohnungen fahndete Jamestown weltweit nach den Eigentümern aus handlungsunfähigen Wohneigentümergeinschaften, um jeweils deren Zustimmung zur Umwandlung in eine Kommanditgesellschaft zu erhalten und damit den Verkauf der Wohnanlagen zu ermöglichen. In anderen Fällen waren die Anleger schlicht Betrügern aufgesessen und Jamestown konnte nur noch retten, was zu retten war.

„Lorbeeren“ für prospektgemäßen Verlauf oder Vorwürfe wegen Konzeptions- und Prospektfehlern haben sich bei diesen Objekten an die ursprünglichen Initiatoren zu richten. Lob oder Kritik für Verwaltung vor Ort unter vorgegebenen Bedingungen und für die Betreuung der Anleger in Deutschland gilt Jamestown. Nachfolgend aufgeführt sind die wesentlichen Fonds aus dem Verwaltungs- und Betreuungsbereich, von denen 2003 die beiden letzten Fonds aufgelöst wurden.

Fondsgesellschaften des früheren Initiators Karina (Nevis/US Income Funds):

1992 verstarb unerwartet der Initiator der Karina-Firmengruppe Heinz Krahrmer. Bald stellte sich heraus, dass Krahrmer die Treuhandanstalt (über DM 100 Mio. Schaden), Banken, andere Unternehmer und viele US-Immobilienanleger betrogen hatte. Von rund \$ 17 Mio. Eigenkapital, die ca. 12.000 ostdeutsche Kleinsparer kurz nach der Wende in den Krahrmer-Fonds Nevis investiert hatten, waren noch rund \$ 8,5 Mio. vorhanden. 800 westdeutsche Kapitalanleger, die rund \$ 23 Mio. in die US Income Funds investiert hatten, wurden ähnlich betrogen: Bei einer Liquidation der noch vorhandenen Vermögenswerte Anfang 1994 hätte nach Schätzung von Jamestown ein Rückfluss von lediglich ca. \$ 8,2 Mio. bzw. 36% erwartet werden können, wobei auch hier der Großteil des Verlustes auf den Betrug des Herrn Krahrmer zurückzuführen war. Jamestown übernahm die Rolle der Komplementärin der US Income Funds im Sommer 1992 und die des Managers von Nevis in 1993. Die Sanierungsaufgabe bestand darin, die vorhandenen Vermögenswerte bestmöglich zu entwickeln und Verantwortliche zur Rechenschaft zu ziehen.

Nevis Real Estate Fund:

Krahmers Skrupellosigkeit und betrügerisches Geschick zeigten sich darin, 12.000 ahnungslosen ostdeutschen Kleinsparern (durchschnittliche Investitionssumme rund \$ 1.400) für deren vorhandene Einkommens- und Vermögenssituation völlig untaugliche Anteilsscheine an dem US-Immobilienfonds Nevis zu verkaufen. Dem Preis von \$ 23 pro Anteil stand nach Aufdeckung des Betrugs noch ein Vermögen von \$ 11 bis \$ 12 pro Anteil gegenüber. Der Sparkasse Bregenz als Depotbank kam das Verdienst zu, wenigstens noch diese Summe gerettet zu haben. Mitte 1993 übernahm Jamestown die Geschäftsführung dieses Fonds, mit dem gegenüber den Anlegern erklärten Ziel, innerhalb eines Zeitraums von fünf bis sieben Jahren dem Fonds ausreichend Substanz und Ertragskraft zu geben für einen Wert von wieder \$ 23 pro Anteil.

Mitte 1993 wurden nach Zustimmung durch die Anleger \$ 2 Mio. in Jamestown Land Investors 2 (kurz „JLI 2“) und rund \$ 5,8 Mio. in die Belz Factory Outlet Mall, Orlando, investiert. In den folgenden Jahren wurden die unrentablen Krahrmer-Objekte veräußert und über \$ 800.000 aus Rechtsstreitigkeiten/Vergleichen in Deutschland und den USA mit den ursprünglichen Notaren/Rechtsanwälten der Krahrmer-Gruppe erzielt. Nach Rückfluss (Verdoppelung) der JLI 2 Investition wurden 1995 \$ 4 Mio. in Jamestown Land Investors 3 (kurz „JLI 3“) investiert. Zum 30.09.1998 erfolgte ein Rückfluss aus dem Verkauf des JLI 3 Buckhead Grundstückes von \$ 3,668 Mio. gegenüber \$ 2,320 Mio. dort investierten Eigenkapitalanteiles.

Auf einer Aktionärsversammlung am 03.06.1999 wurde nahezu einstimmig die Liquidation des Fonds beschlossen. Als Erlös wurden daraufhin nach Abzug der amerikanischen Verkaufsgewinnsteuern und Liquidationskosten \$ 24 pro Aktie ausgezahlt. Um dies zu erreichen, wurde die Nevis-Beteiligung an der Belz Factory Outlet Mall zu einem Nettoerlös von \$ 8.809.000 verkauft. Die Nevis-Beteiligung an dem zweiten JLI 3 Investitionsobjekt, dem Grundstück an der North Point Mall, erbrachte neben dem Eigenkapitalrückfluss einen Gewinn von \$ 1,1 Mio.

US Income Funds I, III, VI und VII:

Auch hier hatte die Karina-Firmengruppe, bei den einzelnen Fonds unterschiedlich, durch Betrugereien erhebliche Vermögensvernichtung betrieben. Nach Übernahme des Sanierungsauftrags bestand die Jamestown Strategie darin, Verantwortliche aus dem Umfeld von Krahrmer zur Rechenschaft zu ziehen und unrentable Investitionsobjekte zu verkaufen, um, je nach Wunsch des Anlegerkreises, den Fonds zu liquidieren oder in rentablere Anlagen zu investieren. Nach den Recherchen von Jamestown war zu Beginn des Sanierungsauftrages ein geschätzter Verlust von \$ 14,7 Mio. auf das ursprüngliche Eigenkapital von \$ 22,95 Mio. zu beklagen.

Im August 1994 gelang es Jamestown nach langwierigen und schwierigen Verhandlungen, durch einen Vergleich mit einem involvierten deutschen Notar eine Zahlung von insgesamt rund \$ 6,1 Mio. (rund 41,5% des geschätzten Verlustes) für die vier US Income Funds zu erreichen, die für Neuinvestitionen oder Rückzahlungen an Gesellschafter verwandt werden konnte. Um den Schaden bei diesen Fonds weitgehend auszugleichen, empfahl Jamestown als zweiten Schritt, diese Gelder in JLI 3 zu investieren, mit dem Ziel einer Kapitalverdoppelung innerhalb von ca. fünf Jahren. Bei der im Frühjahr 1995 durchgeführten Abstimmung der Gesellschafter der US Income Funds stimmten (bei einer Beteiligung von über 85% in jedem Fonds) fast drei Viertel im Fonds III und VI für den Jamestown Vorschlag. Der US Income Fund III beteiligte sich mit \$ 1,75 Mio. der US Income Fund VI mit \$ 3,2 Mio. an JLI 3. Da viele Gesellschafter der Fonds I und VII eine Auszahlung des Vergleichserlöses bevorzugten, fand dort keine Reinvestition statt, und die Anleger des Fonds I erhielten in der Folge aus der Vergleichszahlung 14,1%, die des Fonds VII 15,4% des ursprünglich investierten Eigenkapitals ausgezahlt.

Fonds I:

Der Fonds hielt zwei Kroger Shoppingcenter in Smyrna, Tennessee, und Roswell, Georgia, im Eigentum. Neben dem oben beschriebenen Erlös aus dem Vergleich in 1994 von 14,1% erhielten die Anleger in den Jahren 1992-2002 insgesamt Ausschüttungen in Höhe von ca. 28% des ursprünglich investierten Eigenkapitals. Im August 2001 wurde das Center in Smyrna verkauft und der Verkaufserlös vollständig zur Reduzierung der auf beiden Centern lastenden Hypothek verwandt. Im Juni 2003 wurde schließlich auch das zweite Center verkauft und es konnten insgesamt 71,1% des Eigenkapitals an die Anleger gezahlt werden. Insgesamt erhielten die Anleger also Rückflüsse von rund 113% ihres ursprünglichen Eigenkapitals.

Fonds III:

Das ursprüngliche Investitionsobjekt wurde Anfang 1996 verkauft und es wurden 26,9% des ursprünglichen Eigenkapitals an die Anleger ausgezahlt. Aus einem Vergleich mit dem früheren US-Anwalt des Herrn Krahrmer erzielte Jamestown 1996 für die Anleger weitere 5,1% des Eigen-

kapitals. Es erfolgte eine Reinvestition des Erlöses aus dem Vergleich mit dem deutschen Notar in JLI 3 im Jahr 1995. Aus den Veräußerungserlösen von JLI 3 wurden zwischen Herbst 1998 und Dezember 2000 insgesamt 60% des ursprünglichen Eigenkapitals ausgeschüttet, was zu einem Gesamtrückfluss von ca. 92% des ursprünglichen Eigenkapitals führte – im Vergleich zu den erwarteten 24% bei Übernahme des Sanierungsauftrags.

Fonds VI:

Auch hier wurden die ursprünglichen Investitionsobjekte sukzessive zwischen 1996 und 1999 verkauft und insgesamt 53,1% des anfänglichen Eigenkapitals an die Anleger ausgezahlt. Hinzu kamen 1996 \$ 248.000 bzw. 2,4% aus dem Vergleich mit dem US-Anwalt. Die Erlöse aus dem Vergleich mit dem deutschen Notar wurden 1995 in JLI 3 reinvestiert. Aus den Veräußerungserlösen von JLI 3 wurden zwischen Herbst 1998 und Dezember 2000 insgesamt weitere 51,5% ausgeschüttet, was für die Anleger zu einen Gesamtrückfluss von ca. 107% des ursprünglichen Eigenkapitals führte – gegenüber den erwarteten 31% bei Beginn des Sanierungsauftrags.

Fonds VII:

Am 23.05.1997 wurde das ursprüngliche Investitionsobjekt verkauft. Hieraus erhielten die Anleger 56,6% des ursprünglich investierten Eigenkapitals. Zusammen mit der 1995 ausgezahlten Vergleichszahlung von 15,4% ergab sich somit ein Liquidationserlös von 72% gegenüber dem bei Übernahme des Sanierungsauftrags geschätzten Wert von 40%, bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital.

Europco-Gruppe:

Weit weniger dramatisch vollzog sich die Tätigkeit von Jamestown bei den Anfang 1989 übernommenen US-Immobilienfonds der vorher zur Europco-Gruppe gehörenden Beteiligungsgesellschaften. Die Europco-Gruppe hatte seit 1974 erfolgreich US-Immobilienfonds aufgelegt und in erheblichem Umfang 1980 bis 1985 mit interessantem Gewinn für die deutschen Anleger liquidiert. 1988 entschloss sich die im wesentlichen Amerikanern gehörende Europco-Gruppe, die deutschen Aktivitäten zu beenden. Der für die Anlegerbetreuung in Deutschland zuständige Geschäftsführer, Michael Hayden, regte die Übernahme durch Jamestown in den USA und Deutschland an und gehörte seit der Vollziehung bis zu seinem Ausscheiden in den Ruhestand zum deutschen Jamestown Team. Durch diese Übernahme wurde eine fachgerechte Verwaltung der Europco-Immobilien in den USA und die kontinuierliche Betreuung der Anleger in Deutschland sichergestellt. Die Fonds Europco II, III, IV und V wurden im Rahmen des Walmart-Paketverkaufs und der Fonds Europco I nach Verkauf des letzten Objektes im April 1999 aufgelöst.

Europco Properties Investors I, Ltd.:

Das Investitionsvolumen von \$ 5,03 Mio., zu 100% bestehend aus Eigenkapital, hatte Europco 1985 in drei Bürogebäude und ein Verkaufsgebäude in Atlanta, Greensboro und Wilmington investiert. Die nicht erfolgreichen Gebäude in Atlanta und Greensboro wurden 1996/97 verkauft. Hieraus wurden 23,91% des ursprünglichen Eigenkapitals zurückgezahlt.

Das erfolgreiche dritte Investitionsobjekt wurde im April 1999 veräußert. Insgesamt ergab sich aus den Verkäufen ein Rückfluss von 71,66% des investierten Eigenkapitals, so dass zusammen mit kumulierten jährlichen Ausschüttungen von 64,26% insgesamt ein Rückfluss von 135,92% realisiert wurde.

Treemont of Houston:

Das Investitionsvolumen von \$ 12,75 Mio. wurde 1977 in eine Seniorenwohnanlage mit 330 Einheiten in Houston, Texas, investiert. Das Eigenkapital betrug \$ 5,25 Mio. Das Objekt wurde im August 2003 verkauft, die Liquidation des Fonds erfolgte im Anschluss. Dieses erfolgreichste Europco-Investitionsobjekt erzielte während der Bewirtschaftungsphase kumulierte Ausschüttungen von ca. 405% (durchschnittlich über 15% p.a.). Aus dem Verkaufserlös konnten im August 2003 nach US-Verkaufsgewinnsteuer ca. 126% des ursprünglich investierten Eigenkapitals an die Anleger ausgezahlt werden.

4. Einzeldarstellungen der aufgelösten Jamestown Fonds

4.1 Jamestown US-Vermietungsfonds

Jamestown 1 (Secured Properties Investors 1, Ltd.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	Aufgelöst
Büro- u. Lagerhaus, Nashville, Tennessee	3.500	5.684	1976	August 1999

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
3.500	3.500	0

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
82	1984

Mieter
Benson Verlag

Barausschüttung p. a./Jahr¹	Ist	Soll
1984 - 1988	9,00%	9,00%
1989 - 1993	9,50%	10,00%/9,50% ²
1994 - 1998	9,50%	11,00%/10,50% ²

Gesamtergebnis/Kommentar:

Im Mai 1999 war nach Ablauf des Mietvertrages der alleinige Mieter, der Benson Verlag, aus dem Gebäude ausgezogen. Nach ca. 15 Jahren kontinuierlicher Bewirtschaftung war der Fonds damit in einer Phase, in der Leerstandsrisiken und Kosten der Anschlussvermietung der Chance auf lukrative Anschlussvermietung bzw. Verkauf gegenüberstanden. Nachdem bis August 1999 kein Anschlussmietvertrag abgeschlossen werden konnte, hat Jamestown jenen Anlegern, welche die hieraus resultierenden Risiken/ Chancen nicht tragen wollten, angeboten, ihre Jamestown 1 Beteiligung auf der Bewertungsbasis von 100% in eine Jamestown 20 Beteiligung zu tauschen. Da dieses Umtauschangebot von rd. 80% der Anleger mit Wirkung zum 01.09.1999 angenommen wurde, ist der Fonds in der Übersicht der aufgelösten Fonds mit diesem Datum erfasst. Nachfolgend sind auch die verbliebenen Anleger sukzessive bis zum abschließenden Objektverkauf Mitte 2003 mit gleichem Liquidationserlös ausgeschieden.

Während der mittleren Laufzeit von 15 Jahren und 8 Monaten führte das Investment für diese Anleger insgesamt zu einem Vorsteuerergebnis von durchschnittlich 8,74% p.a. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erbrachte dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 8,10% p.a.

1) Definition der Barausschüttung s. Seite 9

2) 1988 stimmten 80% der Anleger (bei 4,9% Gegenstimmen) dafür, dem General Partner in Abänderung von Prospekttext und Gesellschaftsvertrag als Managementvergütung und pauschalen Kostenersatz jährlich \$ 17.500 zu bezahlen. Hierdurch betrug die Barausschüttung ab 1989 9,5% p. a.

Jamestown 2 (Secured Properties Investors 2, Ltd.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Bürogebäude/Forschungslaboratorien, Raleigh, North Carolina	4.200	2.984	1979/1981	05.08.1998

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
4.200	4.200	0

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
64	1984/1985

Mieter

Mantech Environmental Technology, Inc.

Barausschüttung p. a./Jahr ¹	Ist	Soll
1985 - 1987	9,00%	9,00%
1988	9,00%	9,16%
1989	9,25%	9,25%
1990 - 1996	9,50%	9,50%
1997	9,00%	9,50%
1998 (7 Monate)	5,25% ²	5,54% ²

Gesamtergebnis/Kommentar:

Nach Ablauf des ursprünglichen Mietvertrages über das Gesamtgebäude schloss Jamestown zunächst in 1990 und dann wieder in 1997 und 1998 neue Mietverträge über die Gesamtflächen ab. Daraufhin betrieb Jamestown die Veräußerung und konnte das Gebäude am 05.08.1998 gegen Zahlung eines Kaufpreises von \$ 3,6 Mio. an einen amerikanischen REIT übertragen. Im Frühjahr 1998 hatte Jamestown den Anlegern zur Reduzierung der Verkaufsgewinnbesteuerung die Übernahme der Kommanditanteile zu 100% des Beteiligungsbetrages angeboten. Dieses Angebot wurde von der Mehrzahl der Anleger angenommen. Die verbleibenden Anleger erhielten bei der Liquidation nach Verkauf ebenfalls 100% Einlagenrückfluss vor Steuern durch einen Jamestown Rangrücktritt.

Während der mittleren Laufzeit von 13 Jahren und 7 Monaten führte dies zu einem Vorsteuerergebnis von durchschnittlich 9,06% p.a. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erbrachte dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 7,74% p.a.

1) Definition der Barausschüttung s. Seite 9

2) jahresanteilig

Jamestown 3 (Secured Properties Investors 3, Ltd.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	Aufgelöst
Drei Verkaufs- u. Lagergebäude in San Antonio/Texas, Baton Rouge/Louisiana u. Columbus/Ohio	5.001	10.533	1985	März 1998

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
5.001	3.776	1.225

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
68	1986/1987

Mieter
3 Möbelgeschäfte der Kette Aaron Rents

Barausschüttung p. a./Jahr¹	Ist	Soll
1986 - 1998	8,75%	8,75%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Am 26.11.1996 hat Jamestown den Anlegern die Fondsauf-
lösung vorgeschlagen, wobei ein Mindesterloß von 100% des
Eigenkapitals garantiert war. Dieser Vorschlag wurde von der
Mehrheit der Anleger angenommen und das Investitionsobjekt
in Baton Rouge daraufhin am 23.12.1996 verkauft. Nachdem
die Verkaufsbemühungen für die beiden anderen Investitions-
objekte nicht erfolgreich waren, nahmen rd. 80% der Anleger
ein im März 1998 unterbreitetes Angebot an, die Beteiligung
zum Nominalwert in Anteile des Fonds Jamestown 18 zu tau-
schen. Die verbleibenden Gesellschaftsanteile wurden Ende
1999 von Jamestown zum Preis von 100% des Eigenkapitals
aufgekauft. Jamestown 3 ist daher in der Übersicht der auf-
gelösten Fonds (Seite 48) mit Datum März 1998 erfasst.

Während der mittleren Laufzeit von 11 Jahren und 7 Monaten
führte das Investment insgesamt zu einem Vorsteuerergebnis
von durchschnittlich 8,49% p.a. Berücksichtigt sind Ausschüt-
tungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und
Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der
US-Verkaufsgewinnsteuern erbrachte dieses Investment eine
durchschnittliche Verzinsung von 8,02% p.a.

1) Definition der Barausschüttung s. Seite 9

Jamestown 4 (Secured Properties Investors 4, Ltd.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Bürogebäude in Richmond, Virginia	11.750	11.970	1987	28.05.1999

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
11.750	5.950	5.800

Es handelte sich um ein Euro-DM-Darlehen der BHF Bank New York, das von 41,5% der Gesellschafter in den Folgejahren vollständig abgelöst wurde. Da das Darlehen für die restlichen 58,5% der Gesellschafter quasi eine „Anteilsfinanzierung“ darstellte, beziehen sich die Barausschüttungen auf die Investitionssumme von \$ 11,75 Mio.

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
8	Nov./Dez. 1988

Mieter

Bundesstaat Virginia

Barausschüttung p. a./Jahr ¹	Ist	Soll
1989	8,75%	8,26%
1990	8,70%	8,38%
1991	8,84%	8,50%
1992	8,89%	8,62%
1993	8,57%	8,73%
1994	8,89%	8,76%
1995	8,89%	8,76%
1996	9,14%	8,76%
1997	9,50%	9,08%
1998	8,89%	9,19%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Nachdem aus dem Gebäudeverkauf in 1999 bereits ein vollständiger Eigenkapitalrückfluss plus eine Gewinnauszahlung erfolgte, konnte Ende 2005 auch das bis dahin verbliebene Erweiterungsgrundstück veräußert werden. Insgesamt erbrachten die beiden Verkäufe einen Rückfluss für die Anleger von 112,74%. Zusammen mit den Ausschüttungen führte dies zu einem durchschnittlichen Vorsteuerergebnis von 9,77% p.a. bezogen auf die mittlere Laufzeit von 10 Jahren und 5 Monaten. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlöse, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 9,04% p.a.

1) Definition der Barausschüttung s. Seite 9

Jamestown 5 (Secured Properties Investors 5, L.P.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Shoppingcenter/Pensacola, Florida	10.200	15.946	1988/1993	29.09.1998

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
10.200	4.875	5.325

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
94	1989/1990

Mieter

Walmart, 7 andere

Barausschüttung p. a./Jahr ¹	Ist	Soll
1990 - 1992	8,00%	8,00%
1993	in Erweiterung/Umfinanzierung investiert	8,00%
1994 - 1997	8,10% ²	8,00%
1998 (9 Monate)	3,88% ²	6,00%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Das Shoppingcenter in Pensacola ist im Rahmen eines Walmart-Portfolio-Verkaufs im September 1998 veräußert worden. Insbesondere die positive Standortentwicklung und die 1993 durchgeführte Erweiterung begründeten eine deutliche Werterhöhung gegenüber dem Emissionszeitpunkt. Zudem erfolgten nach einer im Rahmen der Erweiterung durchgeführten Umfinanzierung erhebliche Tilgungsleistungen auf das Fremdkapital, welche in der ursprünglichen Fremdfinanzierung nicht vorgesehen waren. Zusammen ergaben diese Faktoren einen Verkaufserlös von 125,06% für die Jamestown 5 Anleger und führten damit während der mittleren Laufzeit von 8 Jahren und 9 Monaten zu einem Vorsteuerergebnis von durchschnittlich 9,61% p.a. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erbrachte dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 8,25% p.a.

1) Definition der Barausschüttung s. Seite 9

2) jeweils bezogen auf das erweiterte Eigenkapital

Jamestown 6 (Secured Properties Investors 6, L.P.) & Tifton Partners L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Tifton Shoppingcenter/Tifton, Georgia	10.865	17.338	1990/1995	29.09.1998
Investitionssumme	Eigenkapital		Fremdkapital	
10.865	5.865		5.000	
Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum			
79	Frühjahr 1991/Frühjahr 1996			
Mieter				
Walmart, 15 andere				
Barausschüttung p. a./Jahr¹	Ist	Soll		
1991 (9 Monate)	6,75% ²	6,56% ²		
1992	9,25%	8,75%		
1993 – 1995	8,50%	8,75%		
1996 – 1997	9,00%	9,00%		
1998 (9 Monate)	6,75% ²	6,75% ²		

Gesamtergebnis/Kommentar:

Diese Gesellschaft ist ein gutes Beispiel dafür, wie entscheidend eine leistungsfähige Verwaltungsorganisation und ein verantwortungsvolles Engagement der Komplementärin sind, um auftretende Probleme im Sinne des Anlegers lösen zu können. 1994 drohte die Warenhauskette Walmart mit Auszug, falls eine gewünschte Vergrößerung der Verkaufsfläche um rd. 3.262 qm nicht verwirklicht würde. Zwar wäre Walmart weiterhin zur Mietzahlung verpflichtet gewesen, jedoch wäre die Frequentierung des Centers erheblich zurückgegangen, was entsprechende Folgen für die Kleinmieter und die hieraus resultierenden Mieteinnahmen ergeben hätte. Um dem Wunsch von Walmart zu entsprechen, mussten angrenzende Grundstücke zugekauft werden, neben dem Walmart-Geschäft befindliche Mietflächen von Kleinmietern abgerissen und an anderer Stelle neu gebaut werden. Natürlich war auch die Zustimmung der betroffenen Kleinmieter und der Hypothekengläubiger erforderlich. Jamestown gelang es, die Walmart-Erweiterung durchzuführen, und stellte hierfür rd. \$ 600.000 Eigenkapital selbst zur Verfügung, um möglichen Schaden von den Anlegern abzuwenden.

Das Center war zum Verkaufszeitpunkt ein dominantes Einkaufszentrum der Stadt und im Rahmen eines Walmart-Portfolio-Verkaufs im September 1998 veräußert worden. Der Verkauf führte zu einem Veräußerungserlös von 110,68% für die Jamestown 6 Anleger und damit während der mittleren Laufzeit von 7 Jahren und 6 Monaten insgesamt zu einem Vorsteuerergebnis von durchschnittlich 9,59% p.a. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 8,49% p.a.

1) Definition der Barausschüttung s. Seite 9

2) jahresanteilig

Jamestown 7 (Secured Properties Investors 7, L.P.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Bürogebäude in Atlanta	17.500	20.360	1985	30.04.1995
Investitionssumme	Eigenkapital		Fremdkapital	
17.500	4.000		13.500	
Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum			
16	Herbst 1991			

Gesamtergebnis/Kommentar:

Das Bürogebäude wurde ein bis zwei Jahre vor dem Tiefpunkt der US-Immobilienrezession erworben. Da das Engagement damit auch spekulativen Charakter hatte, wurde das Eigenkapital bei Großanlegern platziert. Die Jamestown Zentrale befand sich von 1992 bis Ende 1996 im Gebäude. Nach anfänglichen Schwierigkeiten verbesserte sich der Markt. Das Objekt wurde am 30.04.1995 verkauft. Die Anleger erhielten an Ausschüttungen und Verkaufserlösen insgesamt 177,1% des investierten Eigenkapitals. Nachträglich betrachtet hätte ein weiteres Halten wahrscheinlich einen noch höheren Verkaufserlös erbracht, aber Jamestown und die Anleger waren der Ansicht, lieber einen guten Gewinn durch Verkauf zu realisieren statt möglicherweise einen Teil des Gewinns zu riskieren.

Bezogen auf die Laufzeit von 3 Jahren und 6 Monaten wurde ein Vorsteuerergebnis von durchschnittlich 22,03% p.a. erzielt. Nach Berücksichtigung der US-Verkaufsgewinnsteuern erbrachte dieses Investment ein durchschnittliches Nachsteuerergebnis von 15,14% p.a.

Jamestown 8 (Secured Properties Investors 8, L.P.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Shoppingcenter in:				
South Boston, Virginia	3.533	7.203	1989	25.03.1997
Staunton, Virginia	8.474	15.509	1989/1993	29.09.1998
Circleville, Ohio	7.443	11.810	1989/1993	29.09.1998
gesamt	19.450	34.522		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
19.450	7.750	11.700

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
105	Herbst 91 bis Frühjahr 92, 1993 Kapitalerhöhung

Mieter

Walmart (3x), 22 andere

Barausschüttung p. a./Jahr ¹	Ist	Soll
1991 (3 Monate)	2,25% ²	2,25% ²
1992	9,00%	9,00%
1993	9,40%	9,00%
1994	9,40%	9,40%
1995 – 1997	9,60%	9,40%
1998 (9 Monate)	6,29% ²	7,05% ²

Gesamtergebnis/Kommentar:

Am 25.03.1997 wurde das Shoppingcenter South Boston verkauft. Es ergab sich ein Rückfluss von 111% des diesem Objekt zugeordneten Eigenkapitals. Dieser Verkaufserlös wurde vollständig zur Reduzierung des Fremdkapitals auf den Gesamtfonds verwendet.

Die Shoppingcenter in Staunton und Circleville sind im Rahmen eines Walmart-Portfolio-Verkaufs im September 1998 veräußert worden. Die damit vollständige Liquidation der Fondsimmobilen erbrachte den Anlegern einen Veräußerungserlös von insgesamt 121% des Eigenkapitals und führte damit während der mittleren Laufzeit von 6 Jahren insgesamt zu einem Vorsteuerergebnis von durchschnittlich 12,02% p.a. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 10,53% p.a.

1) Definition der Barausschüttung s. Seite 9

2) jahresanteilig

Jamestown 9 (Secured Properties Investors 9, L.P.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Shoppingcenter in:				
Douglasville, Atlanta	17.800	24.879	1990	29.09.1998
Snellville, Atlanta	15.395	20.520	1991/1995	29.09.1998
gesamt	33.195	45.399		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
33.195	13.995	19.200

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
171	9/92 – 6/93 und 1/95 (Kapitalerhöhung)

Mieter
Walmart (2x), 44 andere

Barausschüttung p. a./Jahr ¹	Ist	Soll
1993	9,00%	8,75%
1994	9,00%	8,82%
1995	9,25%	9,17%
1996	9,50%	9,79%
1997	9,50%	9,86%
1998 (9 Monate)	6,46% ²	7,53% ²

Gesamtergebnis/Kommentar:

Die Shoppingcenter in Douglasville und Snellville sind im Rahmen eines Walmart-Portfolio-Verkaufs im September 1998 veräußert worden. Nach Abschluss des Kaufvertrages gab Walmart die Absicht bekannt, das Geschäft in Douglasville zu schließen. Die dadurch zu erwartende Beeinträchtigung der Entwicklung des Centers traf die Fondsgesellschaft nicht mehr und zeigt, dass manchmal auch etwas Glück dazu gehört, den richtigen Exit-Zeitpunkt zu finden.

Die Liquidation der Fondsimmobilen erbrachte den Anlegern einen Veräußerungserlös von insgesamt 117% des Eigenkapitals und führte damit während der mittleren Laufzeit von 5 Jahren und 9 Monaten zu einem Vorsteuerergebnis von durchschnittlich 11,25% p.a. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 9,83% p.a.

1) Definition der Barausschüttung s. Seite 9

2) jahresanteilig

Jamestown 10 (Secured Properties Investors 10, L.P.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Bertelsmann Distributionszentrum, Spartanburg, South Carolina	24.400	72.692	1987/1995	01.08.2002
Bloomington's Distributionszentrum, Cheshire, Connecticut	9.950	22.330	1986	31.01.1996
gesamt	34.350	95.022		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
34.350	16.000	18.350

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
250	Herbst 1993, Mai 1995

Mieter

Bertelsmann (BMG Music/BMG Direct), alleiniger Mieter des Distributionszentrums in Spartanburg,
Bloomington's By Mail, Ltd., alleiniger Mieter des Distributionszentrums in Cheshire

Barausschüttung p. a./Jahr ¹	Ist	Soll
1993 – 1995	8,75%	8,50%
1996 – 2001	8,50%	8,50%
2002 ²	8,50%	8,50%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Zum 31.01.1996 wurde das kleinere Investitionsobjekt nach einer Haltedauer von nur 2 Jahren und 1 Monat an den Mieter Bloomington's verkauft. Der Verkaufserlös betrug 117,3% auf das anteilig investierte Eigenkapital.

Ein Jahr nach der Emission teilte Bertelsmann mit, dass wegen stark gestiegenen Geschäftsvolumens entweder eine Vergrößerung durch Jamestown 10 in Spartanburg oder der Bau eines zweiten Distributionszentrums in Denver durch einen Dritten notwendig sei. Aus dem Nettomietvertrag bis zum 28.02.2003 mit erster Adresse war plötzlich eine Managementherausforderung geworden. Obwohl ein „Neubau auf der grünen Wiese“ innerhalb eines vorgegebenen Zeit- und Kostenrahmens wesentlich leichter zu realisieren ist als eine Erweiterung um 17.000 qm (während des laufenden Geschäftsbetriebs), erhielt Jamestown den Zuschlag. Es konnte ein neuer Mietvertrag für Alt- und Neuflächen bis zum 31.03.2011 abgeschlossen werden. Ergebnis: Die „Qualität“ der Jamestown 10 Investition ist durch einen um 8 Jahre verlängerten Mietvertrag verbessert worden. Nur wer über eine schlagkräftige Immobilienorganisation in den USA verfügt, kann eine solche Herausforderung durch den Mieter positiv für die Anleger abschließen. Mit fortschreitendem Ablauf

dieses Bertelsmann-Mietvertrages rückte eine Entscheidung nahe, das Objekt bis zum Ende des Mietvertrages zu halten oder zeitnah an einen langfristig orientierten Investor zu veräußern. Zum 01.08.2002 wurde daher auch das Bertelsmann-Center zu einem Preis, der 120% des anteilig dort investierten Eigenkapitals entspricht, verkauft.

Insgesamt ergab sich damit für die Jamestown 10 Anleger während der mittleren Laufzeit von 6 Jahren und 1 Monat ein Vorsteuerergebnis von durchschnittlich 10,88% p.a. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 9,12% p.a.

1) Definition der Barausschüttung s. Seite 9

2) zeitanteilig für 7 Monate

Jamestown 11 (Secured Properties Investors 11, L.P.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Power Center/Einkaufszentrum in:				
Barrett, Atlanta	21.600	20.328	1992	12.11.2004
Southlake, Atlanta	24.510	21.643	1993/95	07.01.2005
Buckhead, Atlanta	19.450	9.302	1993	16.08.2004
gesamt	65.560	51.273		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
65.560	26.735	38.825

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
448	Frühjahr 1994, Sommer 1995 Kapitalerhöhung

Mieter
Diversifiziertes Mieterportfolio in allen drei Investitionsobjekten, darunter: Best Buy, Rhodes, The Sports Authority, Linens 'n Things, PET's MART, Media Play, Office Max, Baby Superstore u. a.

Barausschüttung p. a./Jahr ¹	Ist	Soll
1994 ² – 1998	8,00%	8,00%
1999	8,40%	8,00%
2000 – 2004	8,75%	8,75%

Gesamtergebnis/Kommentar:

In 2004/2005 wurde der Verkauf aller drei Power Center und die Liquidation des Fonds durchgeführt, nachdem entsprechende Vorschläge von Jamestown von über 74% der Anleger (bei lediglich 2% Gegenstimmen) befürwortet wurden. Am 16.08.2004 wurde das Center in Buckhead für \$ 25,25 Mio. verkauft. Am 12.11.2004 folgte der Verkauf des Centers in Barrett zu \$ 31,45 Mio., und am 07.01.2005 konnte schließlich das Center in Southlake für \$ 31,15 Mio. verkauft werden. Die Verkaufspreise von insgesamt \$ 87,85 Mio. liegen 34% über der anfänglichen Investitionssumme des Fonds.

Unter Berücksichtigung der Hypothekensalden und Verkaufsnebenkosten konnten Verkaufserlöse in Höhe von 175,50% des von den Anlegern ursprünglich eingesetzten Eigenkapitals erreicht werden. Insgesamt ergab sich damit für die Jamestown 11 Anleger während der mittleren Laufzeit von 10 Jahren und 6 Monaten ein Vorsteuerergebnis von 15,11% p.a. (gegenüber 12% in der Prospektprognose). Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlöse, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 13,38% p.a.

Bei der im Februar 2005 durchgeführten Kundenbefragung erklärten 35,8% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 11 sei „wie erwartet“. 62,6% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,39 und 1,45. An der freiwilligen Befragung hatten sich 65,6% der Jamestown 11 Anleger beteiligt.

1) Definition der Barausschüttung s. Seite 9

2) im Jahr der Fondsauflegung zeitanteilig nach Beitrittsdatum

Jamestown 12 (Secured Properties Investors 12, L.P.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Power Center/Einkaufszentrum in:				
Mansell Crossing, Atlanta	38.000	24.052	1993	29.12.2004
Venture Pointe, Atlanta	16.250	13.724	1993	11.11.2004
Publix Center, Florida	6.600	6.436	1994	23.12.2003
gesamt	60.850	44.212		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
60.850	30.600	30.250

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
483	10/94 bis 3/95; Frühjahr 1996 (Erhöhung)

Mieter

Diversifiziertes Mieterportfolio in allen drei Investitionsobjekten, darunter: Barnes and Noble, AMC Theater, Publix, The Sports Authority, TJ Maxx, Office Max, Circuit City, Media Play u. a.

Barausschüttung p. a./Jahr ¹	Ist	Soll
1995 ² - 1998	8,00%	8,00%
1999	8,25%	8,00%
2000 - 2004	8,55%	8,42%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Am 23.12.2003 wurde das Publix-Einkaufszentrum zu einem Preis von \$ 7,637 Mio. verkauft. In der Folge wurden 119% des anteilig in diesem Objekt investierten Eigenkapitals an die Anleger ausgezahlt.

Am 13.09.2004 hatte Jamestown den Anlegern auch den Verkauf der beiden Power Center in Atlanta und die anschließende Fondsliquidation vorgeschlagen. Den Verkaufsvorschlag hatten 75% der Gesellschafter angenommen und 1% der Gesellschafter, jeweils nach Kapitalanteilen, abgelehnt. Der Verkauf des Power Centers Venture Pointe, Atlanta, erfolgte am 11.11.2004 zu \$ 15,745 Mio. Am 29.12.2004 wurde das Power Center Mansell Crossing, Atlanta, zu \$ 52,7 Mio. verkauft. Die Verkaufspreise der drei Objekte von \$ 76,082 Mio. liegen 25% über der anfänglichen Investitionssumme des Fonds.

Unter Berücksichtigung der Hypothekensalden und Verkaufsnebenkosten konnten Verkaufserlöse in Höhe von 141,53% des von den Anlegern ursprünglich investierten Eigenkapitals erreicht werden. Insgesamt ergab sich damit für die SPI 12-Anleger während der mittleren Laufzeit von 10 Jahren ein Vorsteuerergebnis von 12,08% p.a. (gegenüber 10,95% in der Prospektprognose). Berücksichtigt sind Ausschüttungen und

Verkaufserlöse, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 10,87% p.a.

Bei der im Februar 2005 durchgeführten Kundenbefragung erklärten 39,8% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 12 sei „wie erwartet“. 58,5% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,36 und 1,43. An der freiwilligen Befragung hatten sich 67,7% der Jamestown 12 Anleger beteiligt.

1) Definition der Barausschüttung s. Seite 9

2) zeitanteilig für 7 Monate

Jamestown 13 (Secured Properties Investors 13, L.P.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Superstore, Fifth Ave., New York	17.364	6.762	1991	24.09.2004
Power Center, Huntsville	14.500	10.203	1995	03.09.2004
Superfood Center, Greenville	6.736	6.322	1995	23.12.2003
gesamt	38.600	23.287		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
38.600	17.400	21.200

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
309	Sommer 1995

Mieter

Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter: COMP USA, Best Buy, Barnes and Noble, Publix, Office Max u. a.

Barausschüttung p. a./Jahr ¹	Ist	Soll
1995 ² – 1997	8,00%	8,00%
1998	8,25%	8,00%
1999	8,50%	8,00%
2000	8,75%	8,00%
2001 – 2004 ²	9,00%	9,00%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Jamestown unterbreitete für alle drei Investitionsobjekte Verkaufsvorschläge, die mit einer Zustimmungsquote zwischen 73% und 80% von den Anlegern genehmigt wurden, bei 2% bis 5% Gegenstimmen, jeweils nach Kapitalanteilen.

Am 23.12.2003 wurde das Superfood Center in Greenville zu einem Preis von \$ 7,985 Mio. verkauft, und in der Folge wurden – vor Steuerabzügen – 144,7% des anteilig in diesem Objekt investierten Eigenkapitals an die Anleger ausgezahlt.

Am 03.09.2004 wurde das Power Center in Huntsville für \$ 17,5 Mio. verkauft. Der Verkauf des New Yorker Investitionsobjektes konnte am 23.09.2004 zu einem Preis von \$ 34,657 Mio. durchgeführt werden. Die Verkaufspreise der drei Objekte in Höhe von \$ 60,142 Mio. liegen 56% über der anfänglichen Investitionssumme des Fonds. Unter Berücksichtigung der Hypothekensalden und Verkaufsnebenkosten konnten Verkaufserlöse in Höhe von rd. 195,17% des von den Anlegern ursprünglich eingesetzten Eigenkapitals erreicht werden.

Insgesamt ergab sich damit für die Jamestown 13 Anleger während einer mittleren Laufzeit von 9 Jahren und 1 Monat

ein Vorsteuerergebnis von 18,68% p.a. (gegenüber 13% in der Prospektprognose). Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlöse, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 16,75% p.a.

Bei der im Oktober 2004 durchgeführten Kundenbefragung erklärten 17,7% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 13 sei „wie erwartet“. 82,3% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,35 und 1,50. An der freiwilligen Befragung hatten sich 73,4% der Jamestown 13 Anleger beteiligt.

1) Definition der Barausschüttung s. Seite 9

2) im Jahr der Fondsauflegung zeitanteilig nach Beitrittsdatum; in 2004 zeitanteilig für 9 Monate

Jamestown 14 (Secured Properties Investors 14, L.P.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	qm	Baujahr	verkauft am
„Tower Place“, Atlanta, gemischt genutzter Gebäudekomplex mit			
Büroturm (Tower 100)	55.916	1974/1994	
Restaurant- und Unterhaltungskomplex	15.360	1975/1995	07.12.2001
American College Bürogebäude	5.647	1958/1984	
Parkhaus (1.915 Plätze)			
Hotel mit 221 Zimmern	12.000	1975/1995	30.09.1999
gesamt	88.923		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
55.000 ¹	30.000 ¹	25.000 ¹

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
570	Winter 1995/96

Mieter

Büroturm (Tower 100): ca. 110 Mieter; **Unterhaltungskomplex:** 10 Mieter (Bars, Restaurants, Kino), **American College:** vollständig an American European Corporation vermietet, **Hotel:** Management durch Wyndham Hotels and Resorts Corporation

Barausschüttung p. a./Jahr ²	Ist	Soll
1996 – 1999	8,00%	8,00%
2000 – 2001 ³	9,00%	9,00%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Jamestown 14 war mit einem 50% Limited Partner Anteil an der Tower Place, L.P. (Objektgesellschaft) beteiligt. Die anderen 50% wurden durch 100%ige Tochtergesellschaften von Philipp Holzmann USA gehalten. Der Objektgesellschaft gehörte die Immobilie „Tower Place“. Holzmann USA gewährte Jamestown 14 Vorrang bei der Barausschüttung, d.h. der nach Schuldendienst verfügbare Überschuss wurde zu 100% Jamestown 14 zugewiesen, bis dessen Ausschüttungsanspruch vollständig erfüllt war, erst hiernach erhielt Holzmann USA ihren Anteil. Eine vergleichbare Vorrangstellung beim Verkauf erhöhte die Sicherheit zur Rückführung des Jamestown 14 Eigenkapitals.

Im Rahmen eines durchgeführten Teilverkaufs erhielten die Jamestown 14 Anleger im Januar 2001 eine Sonderausschüttung von 8,67% ihres Eigenkapitals, wobei die nachfolgende jährliche Ausschüttung unverändert blieb. Im Dezember 2001 erfolgte der Gesamtverkauf von „Tower Place“, wobei für Jamestown 14 der Vorzugserlös von 112% (unter Anrechnung der beschriebenen Sonderausschüttung) erzielt wurde.

Die damit vollständige Liquidation der Fondsimmobilien führte während der mittleren Laufzeit von 5 Jahren und 11 Monaten zu einem Vorsteuerergebnis von durchschnittlich 9,51% p.a. (gegenüber 8,5% in der Prospektprognose). Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 7,99% p.a.

- 1) bezieht sich auf den Jamestown 14 Anteil von 50% an der Objektgesellschaft; alle anderen Objektangaben beziehen sich auf die Objektgesellschaft
- 2) Definition der Barausschüttung s. Seite 9
- 3) in 2001 zeitanteilig bis zum 07.12.2001

Jamestown 15, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Kaufhausgebäude, San Francisco	38.900	5.705	1908/1994	06.03.2007
Power Center, Nashville	10.700	8.699	1996	06.10.2006
Distributionszentrum, Philadelphia	7.450	14.195	1996	15.09.2002
gesamt	57.050	28.599		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
57.050	25.750	31.300

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
466	Mai bis Juli 1996

Mieter
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Borders, Disney, Bayer, Circuit City, Morton's, PET's MART und Michaels

Barausschüttung p. a./Jahr ¹	Ist	Soll
1996 ² – 1997	7,50%	7,50%
1998	7,75%	7,50%
1999 – 2001	8,00%	7,50%
2002 – 2007 ³	8,50%	8,50%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Im September 2002 wurde das kleinste Investitionsobjekt, ein vollständig bis 2011 an Bayer vermietetes Distributionszentrum, verkauft. Bei einer Restlaufzeit des Mietvertrages von 9 Jahren stellte sich auch hier die Frage (vgl. Fonds Nr. 10), das Objekt zeitnah zu verkaufen oder bis zum Ablauf des Mietvertrages zu halten. Beim Verkauf wurden 109,7% des anteilig in diesem Objekt investierten Eigenkapitals erzielt und an die Anleger ausgekehrt.

Jamestown hatte am 30.08.2006 den Verkauf der beiden verbleibenden Investitionsobjekte in Nashville und San Francisco auf Basis eines voraussichtlichen Verkaufsergebnisses von 225% des investierten Eigenkapitals vorgeschlagen. Gerechnet nach Kapitalanteilen hatten 81% der Anleger hierzu ihre Zustimmung erteilt, bei 0,5% Gegenstimmen. Der Verkauf des Power Centers Nashville erfolgte daraufhin im Oktober 2006 für \$ 14,4 Mio. bzw. 135% des in 1996 aufgewendeten Kaufpreises. Die Anleger hatten zugestimmt, den Nettoverkaufserlös zur teilweisen Tilgung des Hypothekendarlehens für das Objekt in San Francisco zu verwenden, so dass der Fonds von der zusätzlichen Zinsersparnis profitierte.

Der Verkauf des Objektes San Francisco erfolgte schließlich im März 2007. Im Vorfeld gelang es Jamestown, den in 2009 auslaufenden Mietvertrag mit dem Mieter Morton's vorzeitig zu verlängern und damit optimale Voraussetzungen für den Verkauf des Objektes zu schaffen. Der Verkaufspreis betrug \$ 103 Mio. (gegenüber \$ 38,9 Mio. bei Ankauf in 1996) und bedeutete auf dem Immobilienmarkt in San Francisco einen Rekordpreis von über \$ 18.000 pro qm vermietbarer Einzelhandelsfläche.

Aus der Summe der Verkaufsergebnisse und der jährlichen Ausschüttungen ergaben sich für die Anleger Gesamtrückflüsse von fast 400% bezogen auf das investierte Eigenkapital. Unter Einbeziehung der – nach Eigenkapital der drei Objekte gewichteten – Investitionsdauer von 10 Jahren und 3 Monaten erzielten die Anleger somit ein Vorsteuerergebnis von 28,55% p.a. (gegenüber 12,4% p.a. in der Prospektprognose). Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlöse, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der laufenden Bundestaatensteuer California und der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 23,09% p.a.

1) Definition der Barausschüttung s. Seite 9

2) in 1996 zeitanteilig nach Beitrittsdatum

3) vom 15.09.2002 bis zum 06.03.2007 für das in den verbliebenen Objekten San Francisco und Nashville anteilig investierte Eigenkapital

Jamestown 16, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Geschäftshaus, Fifth Avenue, New York (49,9% Beteiligung)	35.960	14.814 ³	1954/1990	15.04.2005
Power Center, Seattle	31.700	15.255	1996	30.12.2003
Power Center, San Antonio	18.000	17.893	1995	15.12.2003
gesamt	85.660	47.962		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
85.660	37.500	48.160

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
690	Aug. 1996 bis Feb. 1997

Mieter

New York, „Haus der Diamantenhändler“: Washington Mutual (Dime Bank), IGI (Service Merchandise) sowie 73 Diamantenhändler, **Seattle**: JoAnn's Fabrics, Linens 'n Things, Borders, PET's MART, Office Max, **San Antonio**: The Sports Authority, Circuit City, Sears Homelife, PET's MART, Michaels, Cavenders

Barausschüttung p. a./Jahr ¹	Ist	Soll
1997 ² – 2001	7,50%	7,50%
2002 – 2005 ²	8,50%	8,50%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Das Power Center in San Antonio dürfte das schwächste Investitionsobjekt im gesamten Jamestown Portfolio gewesen sein. Grund hierfür war die unerwartet schlechte Entwicklung des Marktumfeldes am Standort. Dem von Jamestown im Oktober 2003 vorgeschlagenen Verkauf der Center in San Antonio und Seattle stimmten 86% der Anleger zu, bei lediglich 0,5% Gegenstimmen. Beide Center wurden im Dezember 2003 verkauft. In Seattle wurde ein Preis von \$ 38,46 Mio. und damit ein Gewinn, in San Antonio ein Preis von \$ 13,09 Mio. und damit ein Verlust realisiert. Auf diese beiden Objekte entfielen ca. 57% des Fondseigenkapitals. Anfang 2004 wurden an die Anleger auf das anteilig investierte Eigenkapital 106,3% vor Steuerabzügen ausgezahlt.

Bei dem Geschäftshaus New York hielt Jamestown 16 im Rahmen eines Joint Ventures einen Gesellschaftsanteil von 49,9%, der mit einer Vorzugsstellung bei laufenden Barausschüttungen und Verkauf ausgestattet war. Die Beteiligung wurde im April 2005, nachdem – gerechnet nach Kapitalanteilen – 89,2% der Anleger ihre Zustimmung erteilt hatten, für \$ 24,6 Mio. verkauft. Aus diesem Verkaufserlös standen den Anlegern rd. \$ 22,89 Mio. bzw. 143,06% auf das anteilig im Haus der Diamantenhändler investierte Eigenkapital von \$ 16,0 Mio. zu.

Trotz eines Verlustes von mehr als der Hälfte des Eigenkapitals beim Verkauf des Power Centers in San Antonio führten die hohen Verkaufsgewinne der beiden anderen Objekte zu

einem insgesamt erfreulichen Gesamtergebnis des Fonds. Aus den Verkaufserlösen der drei Objekte konnten rd. 122% des ursprünglich investierten Eigenkapitals für die Anleger erzielt werden.

Insgesamt ergab sich damit für die Jamestown 16 Anleger während der mittleren Laufzeit von 7 Jahren und 10 Monaten ein Vorsteuerergebnis von 10,01% p.a. (gegenüber 11,6% in der Prospektprognose). Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlöse, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 8,87% p.a.

Bei der im Juni 2005 durchgeführten Kundenbefragung erklärten 56,7% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 16 sei „wie erwartet“. 39,7% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,46 und 1,55. An der freiwilligen Befragung hatten sich 59,3% der Jamestown 16 Anleger beteiligt.

- 1) Definition der Barausschüttung s. Seite 9
- 2) im Jahr der Fondsauflegung zeitanteilig nach Beitrittsdatum; in 2005 zeitanteilig bis zum Verkaufszeitpunkt
- 3) Angabe in qm bezieht sich auf das Gesamtgebäude, an dem Jamestown 16 mit 49,9% beteiligt war

Jamestown 17, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Power Center, Washington	50.734	21.619	1993 - 1996	06.04.2004
Superstore Park Avenue, New York	14.100	3.958	1925/1997	03.06.2004
Power Center, San Diego	27.200	12.330	1996	10.06.2004
gesamt	92.034	37.906		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
92.034	41.700	50.334

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
802	März bis Mai 1997

Mieter
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Home Depot, Best Buy, Borders, Office Depot, Linens 'n Things, Staples u. a.

Barausschüttung p. a./Jahr ¹	Ist	Soll
1997 ² - 1998	8,00%	8,00%
1999	8,10%	8,00%
2000	8,25%	8,00%
2001 - 2002	8,50%	8,00%
2003 - 2004 ²	9,00%	8,75%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Jamestown hatte im Januar 2004 vorgeschlagen, den Verkauf der drei Investitionsobjekte durchzuführen. Diesem Vorschlag stimmten nach Kapitalanteilen 82% der Anleger zu, bei 5% Gegenstimmen. Die drei Objekte wurden daraufhin zwischen April und Juni 2004 verkauft und der Fonds im September 2004 aufgelöst. Dabei wurde für das Power Center in Washington ein Kaufpreis von \$ 68,665 Mio., für das Power Center in San Diego \$ 37,7 Mio. und für den Superstore in New York ein Kaufpreis von \$ 23,098 Mio. erzielt. Die Verkaufspreise der drei Objekte von \$ 129,463 Mio. liegen 40% über der anfänglichen Investitionssumme des Fonds. Im Juni 2004 wurden als Verkaufsergebnis 162,42% des investierten Eigenkapitals an die Anleger ausgezahlt.

Aufgrund höherer Mieteinnahmen konnte Jamestown 17 ab 1999 die prognostizierte Barausschüttung in jedem Jahr bis zur Auflösung des Fonds übertreffen. Insgesamt ergab sich damit für die Jamestown 17 Anleger während der mittleren Laufzeit von sieben Jahren ein Vorsteuerergebnis von 16,84% p.a. (gegenüber 12,58% in der Prospektprognose). Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlöse, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 14,81% p.a.

Bei der im Oktober 2004 durchgeführten Kundenbefragung erklärten 34,1% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 17 sei „wie erwartet“. 63,6% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,41 und 1,51. An der freiwilligen Befragung hatten sich 71,0% der Jamestown 17 Anleger beteiligt.

1) Definition der Barausschüttung s. Seite 9

2) im Jahr der Fondsauflegung zeitanteilig nach Beitrittsdatum; in 2004 zeitanteilig für 5 Monate

Jamestown 18, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
One Times Square, New York	125.000	10.275	1904	30.11.2011
Power Center, Hawaii	164.000	48.409	1994	16.09.2004
Bürogebäude, New Jersey	61.000	19.558	1997	24.08.2005
gesamt	350.000	78.242		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
350.000	152.500	197.500

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
3.063	August 1997 bis März 1998

Mieter

Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Walgreens, Toshiba, News America, Anheuser Bush, Dunkin' Brands Group, TDK, Hoechst Celanese, Kmart, Old Navy, Office Max, The Sports Authority u. a.

Barausschüttung p. a./Jahr ¹	Ist	Soll
1997 ² - 2005	8,00%	8,00%
2006	10,00%	8,00%
2007	12,00%	8,00%
2008	14,00%	8,00%
2009 - 2011 ³	18,00%	8,00%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Jamestown 18 zählt zu den erfolgreichsten Fonds in der Jamestown Unternehmensgeschichte. Investitionsobjekte waren das durch die Silvesterfeier und die zahlreichen Werbetafeln weltbekannte Gebäude One Times Square in New York sowie ein Einzelhandelsobjekt auf Hawaii und ein Bürogebäude in New Jersey.

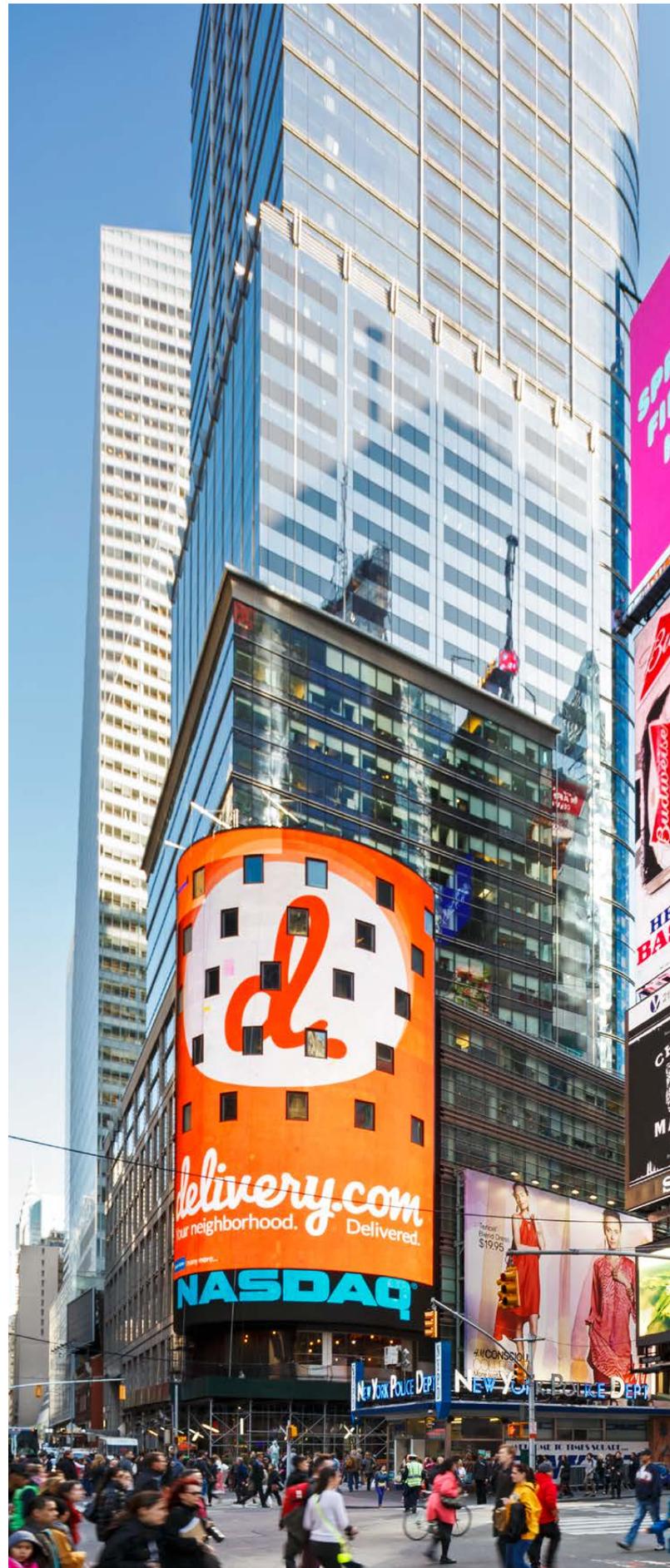
Im September 2004 wurde das Power Center Waikale auf Hawaii für \$ 201 Mio. verkauft, nachdem – gerechnet nach Kapitalanteilen – 86% der Anleger zugestimmt hatten bei lediglich 0,2% Gegenstimmen. An die Anleger wurden vor Steuern 130% des anteilig in diesem Objekt investierten Eigenkapitals ausgezahlt. Im September 2005 wurde ein ausparzelliertes Grundstück des Power Centers verkauft und an die Anleger wurden 3,9% ausgezahlt, wodurch die Verkaufserlöse auf 133,9% stiegen.

Am 15.06.2005 unterbreitete Jamestown den Vorschlag, das langfristig vermietete Bürogebäude in New Jersey zu verkaufen. Nach Kapitalanteilen gaben 85,8% der Anleger, bei lediglich 0,8% Ablehnungen, ihre Zustimmung. Das Objekt wurde am 24.08.2005 zu \$ 67,0 Mio. verkauft. An die Anleger wurden im September 2005 Verkaufserlöse vor Steuern in Höhe von rd. 135,6% des anteilig in diesem Objekt investierten Eigenkapitals ausgezahlt.

Das dritte Fondsobjekt, One Times Square in New York, war seit dem Ankauf im Juni 1997 über 14 Jahre im Eigentum des Fonds. Jamestown verfolgte von Beginn an ein aktives Immobilienmanagement, um attraktive Mieter für die Mietflächen zu gewinnen und die Mieteinnahmen zu steigern. So konnten mit dem Auslauf bestehender Mietverträge sukzessive neue Mieter gewonnen werden, die mit dem Einsatz moderner elektronischer LED-Werbeflächen bereit waren, höhere Mieten zu bezahlen. Im Jahr 2007 gelang es Jamestown, den ursprünglich bis 2009 laufenden Mietvertrag für die Einzelhandelsflächen im Gebäude gegen eine Abstandszahlung von Time Warner in Höhe von \$ 7,5 Mio. vorzeitig aufzulösen und die Flächen langfristig bis 2023 für anfänglich \$ 4,2 Mio. jährlich an die Drogeriekette Walgreens neu zu vermieten. Darüber hinaus konnte Jamestown die Genehmigung für den Bau einer neuen Werbefläche auf dem Gebäudedach einholen. Die hochmoderne elektronische Werbetafel war zuletzt für knapp \$ 2 Mio. p. a. an Toshiba vermietet. Die Einnahmen aus dieser neuen Werbefläche waren in der ursprünglichen Prospektprognose nicht eingeplant. In Folge der gesamten Maßnahmen konnte der Nettomietüberschuss von \$ 9,3 Mio. beim Ankauf bis zum Verkauf Ende 2011 mehr als verdoppelt werden. Im November 2011 hatte die Komplementärin den Jamestown 18 Anlegern vorgeschlagen, das Objekt zu veräußern. Dem Verkauf von One Times Square zum gutachterlichen Verkehrswert von \$ 410 Mio. (gegenüber dem Kaufpreis von rund \$ 125 Mio. in 1997) hatten gerechnet nach Kapitalanteilen 70,75% der Jamestown 18 Gesellschafter zugestimmt. Der hiernach erfolgte Verkauf führte für die Anleger zu einem Verkaufsergebnis vor Steuern von 364,9% bezogen auf das in One Times Square anteilig investierte Eigenkapital.

Auf Basis der Verkaufsergebnisse von allen drei Investitionsobjekten sowie der jährlichen Ausschüttungen ergibt sich ein hervorragendes Ergebnis für die Jamestown 18 Anleger. Bezogen auf das in den drei Objekten ursprünglich investierte Eigenkapital erzielten die Anleger Gesamtrückflüsse vor Steuern in Höhe von 331,9%. Nach Abzug von 105% für Eigenkapital und Ausgabeaufschlag ergibt sich ein Überschuss von 226,9%. Unter Berücksichtigung der aufgrund unterschiedlicher Verkaufszeitpunkte für die drei Objekte mittleren Investitionsdauer von rund 10 Jahren und 2 Monaten führt dies zu einem durchschnittlichen Vorsteuerergebnis von 22,2% pro Jahr (gegenüber 11,06% p. a. in der Prospektprognose). Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 20,6% p. a.

Bei der im Juni 2012 durchgeführten Kundenbefragung erklärten 19,5% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 18 sei „wie erwartet“. 78,9% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,53 und 1,58. An der freiwilligen Befragung hatten sich 66,5% der Jamestown 18 Anleger beteiligt.



- 1) Definition der Barausschüttung s. Seite 9
- 2) im Jahr der Fondsauflegung zeitanteilig nach Beitrittsdatum
- 3) in 2011 zeitanteilig bis zum Verkauf von One Times Square



One Times Square, New York, New York
Baujahr: 1904
Mietflächen in qm: 10.275 (zzgl. Werbeflächen)
Verkauft am 30.11.2011

Jamestown 19, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Büro- und Geschäftshaus, New York	147.000	60.184	1895/1998	23.12.2005
Bürogebäude, Washington, D.C.	69.000	22.344	1987	09.12.2004
Einkaufszentrum, Atlanta	74.200	39.706	1998/99	10.11.2004
gesamt	290.200	122.234		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
290.200	126.200	164.000

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
2.371	Sep. 1998 bis Feb. 1999, Kapitalerhöhung Nov. 1999

Mieter
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter The Gap, Bed Bath & Beyond, US-Behörde, AOL, Publix, Target, Galyan's, Uptons u. a.

Barausschüttung p. a./Jahr ¹	Ist	Soll
1999 – 2003	7,50%	7,50%
2004 – 2005 ²	8,00%	8,00%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Jamestown 19 erwarb in 1998/1999 drei Büro- und Einzelhandelsimmobilien an unterschiedlichen Standorten in New York, Washington, D. C. und Atlanta. Die erfolgreiche Vermietung der Investitionsobjekte erlaubte ab 2004 die prospektgemäße Erhöhung der Barausschüttung von 7,5% auf 8% p. a.

Am 13.09.2004 hatte Jamestown den Verkauf der Objekte in Washington und Atlanta vorgeschlagen. Diesem Vorschlag stimmten nach Kapitalanteilen 84% der Anleger zu, bei 0,8% Gegenstimmen. Am 10.11.2004 wurde das Objekt in Washington für \$ 83,1 Mio. verkauft, kurz darauf, am 09.12.2004, konnte das Objekt in Atlanta für \$ 82,45 Mio. verkauft werden. Nach Abzug der Hypothekensalden und Verkaufsnebenkosten konnten aus den Nettoverkaufserlösen für die Anleger durchschnittlich 121% des für diese beiden Objekte ursprünglich eingesetzten Eigenkapitals ausgeschüttet werden.

Im Büro- und Geschäftshaus in New York konnten durch Vermietungserfolge und zusätzliche Schaffung von Einzelhandelsflächen im Kellergeschoss langfristige Mehreinnahmen von rund \$ 1 Mio. p. a. erzielt werden. Zusätzliches Wertsteigerungspotenzial wurde darüber hinaus geschöpft durch eine nicht genutzte Grundstücksparzelle sowie weitere Bebauungsrechte, die zum Bau von Wohnappartements vermarktet wurden. Bei dem Verkauf des Objektes wurden alleine hierfür \$ 9,9 Mio. erzielt. Jamestown hatte am 12.08.2005 den Anlegern den Verkauf des Objektes vorgeschlagen. Dem Vorschlag hatten nach Kapitalanteilen 86% der Anleger zugestimmt, bei 1,9% Gegenstimmen.

Das Objekt in New York wurde daraufhin am 23.12.2005 zu \$ 289,825 Mio. verkauft. Nach Abzug der Verkaufsnebenkosten und des Hypothekensaldos konnten Nettoerlöse von 273% des auf dieses Objekt entfallenden Eigenkapitals an die Anleger ausgeschüttet werden.

Zusammen mit den jährlichen Ausschüttungen erzielten die Anleger bei Jamestown 19 insgesamt für die gewichtete Investitionsdauer von 7 Jahren ein herausragendes Vorsteuerergebnis von 21,70% p. a. (gegenüber 9,77% in der Prospektprognose). Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlöse, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 19,42% p. a.

Bei der im März 2006 durchgeführten Kundenbefragung erklärten 18,8% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 19 sei „wie erwartet“. 80,1% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,40 und 1,48. An der freiwilligen Befragung hatten sich 70,9% der Jamestown 19 Anleger beteiligt.

- 1) Definition der Barausschüttung s. Seite 9
- 2) Für die beiden in 2004 verkauften Objekte wurde die Ausschüttung von 8% zeitanteilig für 11 Monate berücksichtigt

Bürogebäude Washington,
3100 Clarendon Boulevard,
Clarendon, Virginia
Baujahr: 1987
Mietfläche in qm: 22.344
Verkauft am 09.12.2004



Einkaufszentrum Lenox Marketplace,
3535 Peachtree Road, Atlanta,
Fulton County, Georgia
Baujahr: 1998/99
Mietfläche in qm: 39.706
Verkauft am 10.11.2004



620 Avenue of the Americas,
New York, New York
Baujahr: 1895/1998
Mietfläche in qm: 60.184
Verkauft am 23.12.2005



Jamestown 20, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Bürokomplex 125 High Street, Boston	440.565 ¹	136.087	1990/91	01.08.2006

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
440.565 ¹	254.300 ¹	186.265 ¹

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
5.031	Mai bis Sep. 1999

Mieter
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Verizon, Testa Hurwitz & Thibeault, Price Waterhouse Coopers, Merrill Lynch, Keyport Life Insurance, Goldman Sachs, Trammel Crow, Essex Investment, Morgan Stanley, Dean Witter u. a.

Barausschüttung p. a./Jahr ²	Ist	Soll
2000 – 2004	7,50%	7,50%
2005 – 2006 ³	8,00%	8,00%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Jamestown 20 war mit einem 76% Limited Partner Anteil (zzgl. weiterer \$ 70 Mio. Eigenkapitaleinlage) an der Objektgesellschaft 125 High Street beteiligt, welche den Bürokomplex im Eigentum hielt. Hierbei hatten die Projektpartner, die Tishman Speyer Immobiliengruppe und die Versicherung Travellers, der Fondsgesellschaft Jamestown 20 eine Vorzugsstellung sowohl bei den jährlichen Barüberschüssen als auch im Verkaufsfall eingeräumt.

Seit Ankauf der Beteiligung in 1999 hatte sich der Immobilienmarkt in Boston zunächst sehr positiv entwickelt, so dass überplanmäßige Mietsteigerungen möglich waren mit der Folge, dass die Objektüberschüsse in 2001 und 2002 jeweils über der Prospektprognose lagen, was vertragsgemäß mit rd. \$ 2 Mio. dem Projektpartner zugute kam. Seit Anfang 2002 hatte sich diese Marktentwicklung gedreht, wobei der Büromarkt in Boston neben erhöhten Leerständen einen starken Rückgang bei den Mietpreisen verzeichnete. Bei den ab 2003 auslaufenden Mietverträgen konnten Anschlussvermietungen daher nur unter erheblichen Zugeständnissen erzielt werden. Die langfristige Stärkung der Vermietungsstruktur war nur möglich durch außerplanmäßige Investitionen der Objektgesellschaft von ca. \$ 25,5 Mio. in 2003 bis 2005. Dieser Aufwand wurde teilweise aus den Bewirtschaftungsüberschüssen und zusätzlich durch ein außerplanmäßiges Bankdarlehen in Höhe von \$ 15 Mio. finanziert.

In 2005 beschloss eine Hauptmieterin, die Anwaltskanzlei Testa Hurwitz & Thibeault, überraschend ihre Auflösung und teilte mit, den zum 31.05.2006 auslaufenden Mietvertrag (rd. 25% der Mieteinnahmen) nicht zu verlängern. Den sich abzeichnenden Leerstandsverlust und die Kosten für die Anschlussvermietung hätte der Fonds nur mit Ausschüttungsverzicht und weiteren Bankdarlehen finanzieren können. Trotz des schwierigen Vermietungsmarktes in Boston waren jedoch sehr hohe Verkaufspreise zu erzielen. Jamestown schlug deshalb am 24.03.2006 den Anlegern den Verkauf des Jamestown 20 Gesellschafteranteils an der Objektgesellschaft vor. Dem Vorschlag stimmten jeweils nach Kapitalanteilen 88,5% der Anleger zu, bei 0,7% Gegenstimmen. Auf der Basis eines Kaufpreises für das Gesamtobjekt von \$ 715 Mio. (gegenüber \$ 500 Mio. bei Ankauf in 1999) erwarb daraufhin am 01.08.2006 der Projektpartner, Tishman Speyer, den 76% Limited Partner Anteil von Jamestown 20. Nach Abzug der Hypothekensalden und Verkaufsnebenkosten konnten aus den Nettoverkaufserlösen für die Anleger 119,92% des ursprünglich eingesetzten Eigenkapitals ausgeschüttet werden. Zusammen mit den jährlichen Ausschüttungen für die 7 Jahre Investitionsdauer wurde damit ein Vorsteuerergebnis von 9,75% p. a. (gegenüber 10,04% in der Prospektprognose) erzielt. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 8,65% p. a.

Bürokomplex
125 High Street – Financial District,
Boston, Massachusetts
Baujahr: 1990/91
Mietfläche in qm: 136.087
Verkauft am 01.08.2006

Bei der im November 2006 durchgeführten Kundenbefragung erklärten 59,8% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 20 sei „wie erwartet“. 32,3% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,50 und 1,57. An der freiwilligen Befragung hatten sich 58,9% der Jamestown 20 Anleger beteiligt.



- 1) bezieht sich auf den Jamestown 20 Anteil an der Objektgesellschaft; alle anderen Werte beziehen sich auf die Objektgesellschaft.
- 2) Definition der Barausschüttung s. Seite 9
- 3) in 2006 zeitanteilig bis zum Verkauf der Beteiligung

Jamestown 21, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Büroturm 1211 Avenue of the Americas, NY (Teil des Rockefeller-Center-Komplexes)	650.000	172.327	1973	24.08.2006

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
650.000	300.000	350.000

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
5.391	Nov. 1999 bis Jan. 2001

Mieter
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter News America, JP Morgan Chase, Westdeutsche Landesbank, Ropes & Gray, CIT Group Holdings, RBC Dain Rauscher, Nissho-Iwai, A.I.C.P.A., Revman Industries

Barausschüttung p. a./Jahr ¹	Ist	Soll
2000 ² - 2004	7,00%	7,00%
2005 - 2006 ³	8,00%	8,00%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Mit dem Fonds Jamestown 21 wurde das bisher beste Ergebnis der Jamestown Unternehmensgeschichte erzielt. Das Investitionsobjekt ist ein hervorragender Beweis dafür, dass die Investition in eine erstklassige Immobilie gerade in schwierigeren Marktphasen größten Erfolg und Stabilität verspricht. Der Fonds erwarb das in Midtown New York gelegene Investitionsobjekt 1211 Avenue of the Americas im April 2000 für \$ 650 Mio. Trotz des ab 2001 schwierigeren Vermietungsmarktes lag die Leerstandsrate über die gesamte Investitionsdauer bei maximal 0,5%. Außerdem konnten bei den erfolgten Anschlussvermietungen im Verhältnis zum Markt gute Ergebnisse erzielt werden, so dass die Mieteinnahmen insgesamt leicht über Plan lagen. Die im gleichen Zeitraum erheblich höheren Betriebskosten, insbesondere für Versicherungen und Grundsteuer, konnten dagegen weitgehend auf die Mieter umgelegt werden.

In 2003 wurde mit dem größten Mieter, NewsCorp, eine Erweiterung des bestehenden Mietvertrages um zusätzliche drei Stockwerke erzielt und die Vertragslaufzeit über die Gesamtflächen bis November 2020 verlängert. Insbesondere hierfür waren in 2003 außerplanmäßige Vermietungskosten von über \$ 16 Mio. angefallen, die aufgrund der guten Ertragslage vollständig aus der Liquiditätsreserve getragen werden konnten. Der Mieter JP Morgan Chase bot seinerseits in 2003 bei vorzeitiger Auflösung des ansonsten bis 2010 laufenden Mietvertrages hohe Abstandszahlungen an, da die Mietflächen von rd. 44.000 qm nicht mehr benötigt wurden. Für mehrere Teil-

flächen konnte Jamestown daher neue, bis 2016 und darüber hinaus laufende Mietverträge abschließen. Jamestown wartete jedoch, bis die gesteigerte Flächennachfrage zu höheren Mietpreisen führte. Ende 2005 gelang die Vermietung von rd. 50% der Flächen von JP Morgan Chase an die renommierte Anwaltskanzlei Ropes & Gray bis 2027. Somit war das Anschlussvermietungsrisiko in 2010 gelöst, und die Vermietungskosten von über \$ 40 Mio. konnten weitgehend aus den Abstandszahlungen von JP Morgan Chase beglichen werden.

Jamestown unterbreitete am 28.04.2006 den Anlegern den Verkauf des Objektes auf einer Basis von 230% des investierten Eigenkapitals. Gerechnet nach Kapitalanteilen erteilten 90,4% der Anleger ihre Zustimmung, bei 1% Ablehnungen. Das große Interesse an der Immobilie zeigte sich an den 21 abgegebenen Kaufangeboten. 1211 Avenue of the Americas wurde daraufhin am 24.08.2006 an ein Konsortium von amerikanischen institutionellen Anlegern verkauft, das das höchste Kaufangebot abgegeben hatte. Wie die New York Post berichtete, handelte es sich bei den erzielten \$ 1,52 Mrd. um den zweithöchsten Preis, der jemals weltweit für eine einzelne Immobilie gezahlt wurde. Nach Abzug von Verkaufsnebenkosten und Hypothekenfinanzierung konnte ein Nettoerlös von 279,78% des investierten Eigenkapitals an die Anleger ausgezahlt werden. Zusammen mit den jährlichen Ausschüttungen erzielten die Anleger bei Jamestown 21 über die gesamte Investitionsdauer von 6 Jahren und 5 Monaten ein herausragendes Vorsteuerergebnis von 34,58% p. a. (gegenüber 11,66% in der Prospektprognose). Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufs-

Büroturm 1211
Avenue of the Americas
Midtown Manhattan,
New York, NY
(Teil des Rockefeller-Center-Komplexes)
Baujahr: 1973
Mietfläche in qm: 172.327
Verkauft am 24.08.2006

erlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 29,05% p. a.

Bei der im November 2006 durchgeführten Kundenbefragung erklärten 8,9% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 21 sei „wie erwartet“. 90,6% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,37 und 1,47. An der freiwilligen Befragung hatten sich 62,6% der Jamestown 21 Anleger beteiligt.



- 1) Definition der Barausschüttung s. Seite 9
- 2) für das Jahr 2000 zeitanteilig ab dem Erwerbszeitpunkt des Investitionsobjektes am 05.04.2000
- 3) für das Jahr 2006 zeitanteilig bis zum Verkauf des Objektes

Jamestown 22, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Büroturm One Federal Street, Boston	416.400	104.115	1976	01.06.2006

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
416.400	186.400	230.000

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
3.665	Mai bis Dez. 2001

Mieter
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Fidelity Investments, Bank of America, State Street Corp., Credit Suisse First Boston, Bear Stearns, CIBC Oppenheimer Advest Inc. sowie 19 weitere Mieter

Barausschüttung p. a./Jahr ¹	Ist	Soll
2002	8,00%	8,00%
2003 - 2004 ²	8,00%	8,00%
2005 - 2006 ³	8,00%	8,00%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Die Investition von Jamestown 22 in das Anfang 2001 erworbene Bürogebäude One Federal Street in Boston verlief unter denkbar schlechten Voraussetzungen. Die durch die Ereignisse des 11. September 2001 ausgelöste konjunkturelle Abkühlung in den USA hatte den Immobilienmarkt in Boston besonders hart getroffen. Fusionen und Personalkürzungen in der dort stark vertretenen Finanzdienstleistungsbranche hatten zu einem erheblichen Rückgang der Büroflächennachfrage und der Mietpreise geführt.

Die Anschlussvermietung der ab 2002 ausgelaufenen Mietflächen konnte daher nur teilweise und zu deutlich schlechteren Konditionen als Anfang 2001 prospektiert umgesetzt werden. Neben niedrigeren Mieten für diese Flächen waren in dem schwachen Marktumfeld auch die Leerstands- und Neuvermietungskosten für diese Flächen höher als prospektiert ausgefallen. Daher wurde es notwendig, die Ausschüttung für die Jahre 2003 und 2004 auf ein Niveau von 6,5% statt der prognostizierten 8% zu reduzieren. Zur Abfederung dieser außerordentlichen Belastung hatte Jamestown, ohne rechtliche Verpflichtung, Ende 2002 einen Zuschuss von rd. \$ 6 Mio. an den Fonds geleistet.

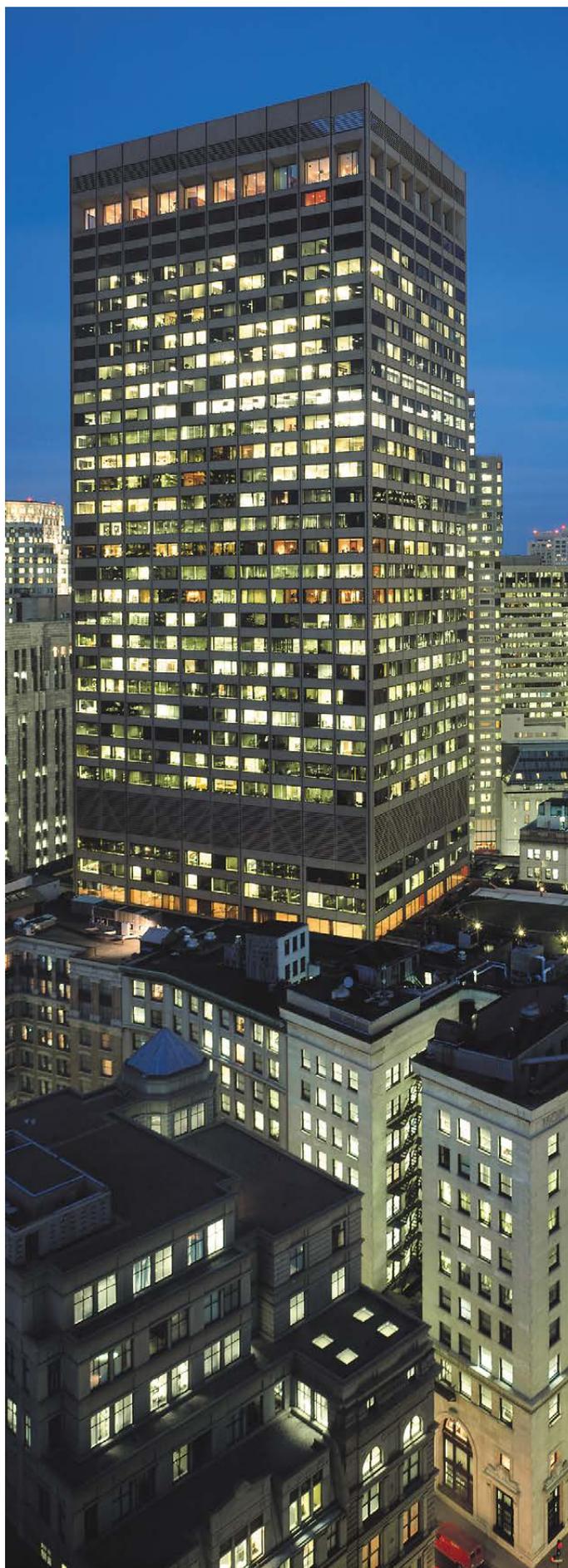
In 2005 hatte schließlich auch der Hauptmieter Fidelity mitgeteilt, dass der im Februar 2007 auslaufende Mietvertrag über rd. 31.800 qm nicht verlängert wird. Trotz außerordentlich schwieriger Marktverhältnisse konnte Jamestown die

Neuvermietung über rd. 93% der frei gewordenen Fidelity-Flächen rasch umsetzen und mit der renommierten Anwaltskanzlei Bingham McCutchen einen 15-Jahres-Mietvertrag abschließen. Ein erhebliches Leerstandsrisiko ab 2007 konnte hierdurch unter schwierigen Marktbedingungen abgewendet werden.

Aufgrund der Skepsis hinsichtlich der mittelfristigen Entwicklung des Immobilienmarkts in Boston hatte Jamestown am 23.03.2006 den Verkauf des Objektes vorgeschlagen. Diesem Vorschlag stimmten nach Kapitalanteilen 89% der Anleger zu, bei 1,2% Gegenstimmen. Nach einem öffentlichen Bietungsverfahren wurde das Objekt schließlich für \$ 514 Mio. verkauft. Unter Berücksichtigung von Hypothekenfinanzierung und Verkaufsnebenkosten konnten aus dem Nettoverkaufserlös für die Anleger 107,77% des ursprünglich eingesetzten Eigenkapitals ausgeschüttet und darüber hinaus die in 2003 und 2004 um jeweils 1,5% reduzierte Ausschüttung nachgeholt werden. Zusammen mit den jährlichen Ausschüttungen für die 4 Jahre und 8 Monate Investitionsdauer wurde damit ein Vorsteuerergebnis von insgesamt 8,59% p. a. (gegenüber 12,55% in der Prospektprognose) erzielt. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 7,11% p. a.

Büroturm
One Federal Street,
Boston
Baujahr: 1976
Mietfläche in qm: 104.115
Verkauft am 01.06.2006

Bei der im Oktober 2006 durchgeführten Kundenbefragung erklärten 53,5% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 22 sei „wie erwartet“. 25,4% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,61 und 1,68. An der freiwilligen Befragung hatten sich 53,1% der Jamestown 22 Anleger beteiligt.



- 1) Definition der Barausschüttung s. Seite 9
- 2) Die in 2003 und 2004 um 1,5% p. a. reduzierte Ausschüttung wurde aus dem Verkaufserlös in 2006 vollständig nachgeholt.
- 3) in 2006 zeitanteilig bis zum Verkauf des Objektes

Jamestown 23 CLASSIC/KOMPAKT, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Bürohochhaus, 1290 Avenue of the Americas Midtown Manhattan, New York City	650.724 ¹	183.565	1963	27.04.2006

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
650.724 ¹	311.000 ¹	339.724 ¹

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
9.392 (davon 5.041 classic + 4.351 kompakt)	Juni bis Sep. 2002

Mieter
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Axa Financial, Morrisson & Foerster, Warner Music/AOL, Bryan Cave, ABN-Amro, Bank of New York u. a.

Barausschüttung p. a./Jahr ²	Ist	Soll
Beteiligungsvariante	Jamestown 23 classic	
2003 – 2006 ³	7,75%	7,75%
Beteiligungsvariante	Jamestown 23 kompakt	
2003 – 2006 ³	7,00%	7,00%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Investitionsgegenstand von Jamestown 23 war ein 77,21% Anteil an der Objektgesellschaft, die das Bürogebäude 1290 Avenue of the Americas im Eigentum hielt. Auch hier bestand gegenüber dem Joint Venture-Partner, der Apollo Group, die die weiteren Anteile hielt, eine Vorzugsstellung bei den laufenden Barüberschüssen und bei Verkauf. Erstmals bei diesem Fonds wurde neben der bisherigen Beteiligungsmöglichkeit ab \$ 30.000 (classic) durch eine weitere gleichgestellte Beteiligungsgesellschaft Anlegern die Beteiligung ab \$ 10.000 (kompakt) mit um 0,75% reduzierter Ausschüttung und vereinfachter US-Steuerabwicklung angeboten. Vom gesamten Eigenkapital wurden ca. 20% durch das kompakt-Angebot übernommen. Diese Beteiligungsvariante wurde in den Nachfolgefonds fortgesetzt.

Am 31.01.2006 hatte Jamestown den Verkauf des Objektes vorgeschlagen. Diesem Vorschlag stimmten nach Kapitalanteilen 89,7% der Anleger zu, bei 1,2% Gegenstimmen. Am 27.04.2006 wurde das Objekt schließlich für \$ 1,25 Mrd. verkauft. Nach Abzug der Hypothekenfinanzierung und Verkaufsnebenkosten sowie dem entsprechenden Ergebnisanteil für den Joint Venture-Partner konnten aus dem Nettoverkaufserlös für die Anleger 142,7% des ursprünglich eingesetzten Eigenkapitals ausgeschüttet werden. Zusammen mit den jährlichen Ausschüttungen für die 3 Jahre und 8 Monate Investitionsdauer wurde damit ein Vorsteuerergebnis von 18,03% p. a. (classic-Anteile) bzw. 17,28% (kompakt-Anteile) erzielt (gegenüber

9,95% bzw. 9,20% in der Prospektprognose). Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 17,07% p. a. (classic-Anteile) bzw. 16,32% p. a. (kompakt-Anteile).

Bei der im Oktober 2006 durchgeführten Kundenbefragung erklärten 38,5% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 23 sei „wie erwartet“. 63,7% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,55 und 1,64. An der freiwilligen Befragung hatten sich 48,4% der Jamestown 23 Anleger beteiligt.

- 1) bezieht sich auf den Jamestown 23 Anteil an der Objektgesellschaft; alle anderen Werte beziehen sich auf die Objektgesellschaft
- 2) Definition der Barausschüttung s. Seite 9
- 3) in 2006 jeweils zeitanteilig bis zum Verkauf des Objektes

Bürohochhaus
1290 Avenue of the Americas,
Büroturm in Midtown Manhattan,
New York, NY
Baujahr: 1963
Mietfläche in qm: 183.565
Verkauft am 27.04.2006



Jamestown 24, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Bürohochhaus, Random House, NY	324.000	59.900	2003	22.12.2006
Chelsea Market (Büro- und Einzelhandel), NY	236.500 ¹	107.083	1890-1930	01.08.2011
Bürogebäude Washington	67.600	17.834	2002	28.12.2006
gesamt	628.100¹	184.817		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
628.100 ¹	269.850 ¹	358.250 ¹

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
7.273 (davon 4.711 classic + 2.562 kompakt)	August bis September 2003

Mieter

Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Google, Random House, Major League Baseball, US-Staat (Bundesbehörde), E. W. Scripps Company, CMP Media, EMI Entertainment, Creamer Dickson Basford

Barausschüttung p. a./Jahr ²	Ist	Soll
Beteiligungsvariante	Jamestown 24 classic	
2003 ³ - 2006	7,25%	7,25%
2007	9,00%	7,25%
2008 - 2011 ³	10,00%	7,25%
Beteiligungsvariante	Jamestown 24 kompakt	
2003 ³ - 2006	6,50%	6,50%
2007	8,25%	6,50%
2008 - 2011 ³	9,25%	6,50%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Zu den erfolgreichsten Jamestown Fonds zählt zweifellos Jamestown 24. Dieser in 2003 aufgelegte Fonds war in zwei Büroobjekte in New York und Washington, D. C., und in das durch seine „Markthalle“ bekannte Büro- und Einzelhandelsobjekt Chelsea Market in New York investiert.

Im Dezember 2006 hat Jamestown 24 das Bürogebäude Random House in New York für \$ 509 Mio. und das Class A-Bürogebäude Washington für \$ 96,1 Mio. veräußert. Dem Verkaufsvorschlag der Komplementärin vom November 2006 hatten gerechnet nach Kapitalanteilen 77% der Gesellschafter zugestimmt, bei 0,7% Ablehnungen. Obwohl in den beiden Objekten nur 60% des gesamten Fondseigenkapitals investiert waren, konnte aus dem Verkauf mit 111,4% mehr als das gesamte Fondseigenkapital an die Anleger ausgezahlt werden.

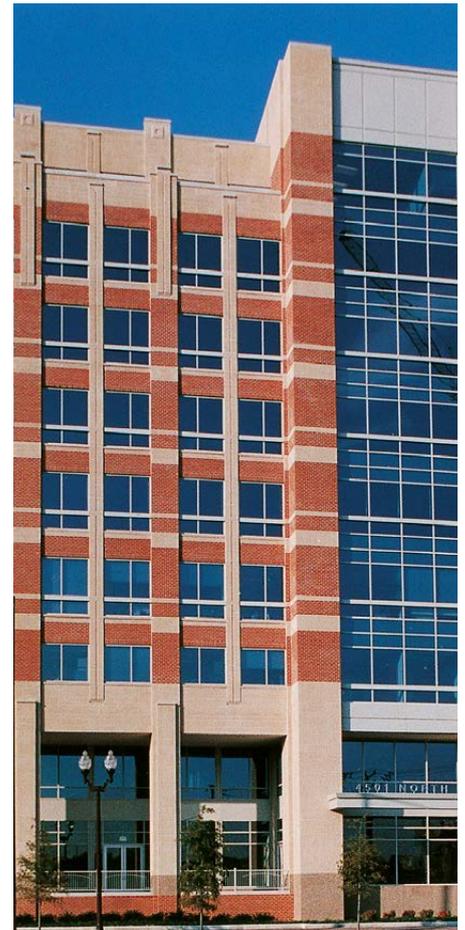
Drittes Investitionsobjekt war Chelsea Market im aufstrebenden Stadtteil Chelsea. Auf Basis einer Objektbewertung von \$ 280 Mio. erwarb Jamestown 24 in 2003 eine 75%-ige Mehrheitsbeteiligung. Jamestown war von Beginn an für das Property und Asset Management verantwortlich und verfolgte eine aktive Vermietungsstrategie. Dabei wurden neue Mietflächen geschaffen, Mietverträge für unter Marktniveau vermietete Flächen vorzeitig aufgelöst und nach erfolgter Renovierung zu besseren Konditionen neu vermietet. Durch die genannten Maßnahmen konnte der Nettomietüberschuss des Objektes vom Ankauf in 2003 bis zum Verkauf auf fast \$ 40 Mio. verdoppelt werden. Im März 2011 hatte die Komplementärin den Jamestown 24 Anlegern vorgeschlagen, das Objekt für \$ 795 Mio. an Jamestown Premier, einen offenen Fonds für institutionelle Anleger, zu veräußern. Dem Verkauf von Chelsea Market stimmten gerechnet nach Kapitalanteilen 85,4% der Jamestown 24 Gesellschafter zu. Der am 01.08.2011 durchgeführte Verkauf führte für die Anleger zu einem Verkaufsergebnis vor Steuern von 247% bezogen auf das in Chelsea Market investierte Eigenkapital.



Chelsea Market
(Büro- und Einzelhandel)
75 Ninth Avenue, New York, NY
Vermietungsflächen: 107.083 qm
Baujahr: 1890–1930
verkauft am 01.08.2011



Bürogebäude Random House
1745 Broadway, New York, NY
Vermietungsflächen: 59.900 qm
Baujahr: 2003
verkauft am 22.12.2006



Bürogebäude Washington
4501 North Fairfax Drive, Arlington, VA
Vermietungsflächen: 17.834 qm
Baujahr: 2002
verkauft am 28.12.2006

Zusammen mit den jährlichen Ausschüttungen erzielten die Anleger bei Jamestown 24 über die mittlere Investitionsdauer von 5 Jahren und 2 Monaten ein herausragendes Vorsteuerergebnis von 28,55% p. a. (classic-Anteile) bzw. 27,80% p. a. (kompakt-Anteile) gegenüber 8,23% p. a. bzw. 7,48% p. a. in der Prospektprognose. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 26,80% p. a. (classic-Anteile) bzw. 26,27% p. a. (kompakt-Anteile).

Bei der im April 2012 durchgeführten Kundenbefragung erklärten 31,4% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 24 sei „wie erwartet“. 65,9% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und

der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,58 und 1,68. An der freiwilligen Befragung hatten sich 55,9% der Jamestown 24 Anleger beteiligt.

- 1) hierbei berücksichtigt ist der 75% Anteil von Jamestown 24 am Objekt Chelsea Market
- 2) Definition der Barausschüttung s. Seite 9
- 3) für 2003 zeitanteilig nach Beitrittsdatum und für 2011 zeitanteilig bis zum Verkauf von Chelsea Market

Jamestown fuenfundzwanzig L.P. & CO. KG (Jamestown 25)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Bürogebäude, New York	586.900 ¹	259.605	1932	22.12.2010
Pacific Place, San Francisco	199.100	39.972	1907-1981	30.11.2011
Bürogebäude, Atlanta	141.500	72.899	1978-1987	02.05.2011
Ritz-Carlton Hotel, Key Biscayne, Miami	107.350 ¹	422 Zimmer	2001	15.05.2007
gesamt	1.034.850	372.476		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
1.034.850 ¹	431.200 ¹	603.650 ¹

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
12.757 (davon 7.741 classic + 5.016 kompakt)	April bis Mai 2004

Mieter
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Google, Sprint, IBM, Old Navy, Lifetime, Macy's, CCH Legal Information, Bank of New York u. a.

Barausschüttung p. a./Jahr ²	Ist	Soll
Beteiligungsvariante	Jamestown 25 classic	
2004 ³ - 2005	7,25%	7,25%
2006 - 2011 ⁴	8,75%	7,25%
Beteiligungsvariante	Jamestown 25 kompakt	
2004 ³ - 2005	6,50%	6,50%
2006 - 2011 ⁴	8,00%	6,50%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Jamestown 25 wurde im Frühjahr 2004 mit einem Investitionsvolumen von über \$ 1 Mrd. als der bis dahin größte in Deutschland geschlossene US-Immobilienfonds aufgelegt. Das Hotel in Key Biscayne wurde schon in 2007 verkauft. Jamestown hatte im November 2010 den Anlegern den Verkauf der verbleibenden drei Objekte und die Auflösung des Fonds vorgeschlagen. Dem Vorschlag auf Basis von Mindestverkaufspreisen stimmten gerechnet nach Kapitalanteilen über 84% der Anleger zu.

Bei dem Fünf-Sterne-Luxushotel Ritz-Carlton Key Biscayne (Miami) hatte im April 2007 der Joint Venture-Partner den Kauf der Jamestown 25 Beteiligung an der Objektgesellschaft angeboten. Diesem Vorschlag stimmten nach Kapitalanteilen 98,0% der Anleger zu. Aus der Refinanzierung der Objekthypothek in 2006 und der Auszahlung des Verkaufserlöses in 2007 erhielten die Gesellschafter insgesamt 11% des Fondseigenkapitals zurück.

Zu einem der erfolgreichsten Investitionsobjekte in der Jamestown Geschichte entwickelte sich das Bürogebäude 111 Eighth Avenue im Stadtteil Chelsea in New York, dessen Potenzial Jamestown frühzeitig erkannt hatte. 111 Eighth Avenue ist mit einer Mietfläche von rund 260.000 qm nicht nur eines der größten Gebäude in New York, sondern war mit einem Anteil von 64% das zugleich größte Investitionsobjekt von Jamestown 25. Auf Basis einer Objektbewertung von rund \$ 785 Mio. erwarb der Fonds 2004 einen 70%-Anteil am Gebäude. Beim Ankauf der Immobilie standen 13% der Flächen leer und innerhalb der folgenden 1,5 Jahre sollten Mietverträge für weitere 18% der Flächen auslaufen. Durch die erfolgreiche Vermietung des Objektes u. a. an den Hauptmieter Google gelang es, den Nettomietüberschuss vom Ankauf bis zum Verkauf Ende 2010 auf knapp \$ 100 Mio. zu verdoppeln. Beim Verkauf im Dezember 2010 an den Hauptmieter Google wurde ein Verkaufspreis von \$ 1,83 Mrd. und damit der höchste Preis für eine einzelne Immobilie im Jahr 2010 in den USA erzielt.

Das Büroobjekt IBM Regional Headquarters in Atlanta war bis 2014 langfristig an IBM zu 100% vermietet. IBM hatte jedoch angekündigt, aus dem Objekt auszuziehen. Die Neuvermie-



Gemischt genutzter Gebäudekomplex,
Pacific Place,
801 Market Street/22 Fourth Str.,
San Francisco, Kalifornien
Baujahr: 1907/1981
Mietflächen in qm: 39.972
Verkauft am 30.11.2011

tion und weitere Büronutzung des Gebäudes war wirtschaftlich nicht sinnvoll. Zugleich hatte die Schulbehörde der Stadt Atlanta Interesse an der Liegenschaft für die Nutzung durch eine High School gezeigt. Im Rahmen eines Enteignungsverfahrens hat die Stadt Atlanta schließlich im Mai 2011 das Gebäude übernommen.

Das gemischt genutzte Büro-, Einzelhandels- und Hotelobjekt Pacific Place in San Francisco wurde Ende November 2011 zum gutachterlichen Verkehrswert von \$ 195,3 Mio. verkauft. Dem Verkauf hatten gerechnet nach Kapitalanteilen 92,3% der Jamestown 25 Gesellschafter zugestimmt.

Aufgrund der guten Ertragsentwicklung in den Fondsobjekten konnte der Fonds seit dem Wirtschaftsjahr 2006 eine im Vergleich zur Prospektprognose um jeweils 1,5 Prozentpunkte höhere Ausschüttung von 8,75% p. a. (classic-Anteile) bzw. 8,0% p. a. (kompakt-Anteile) leisten. Zusammen mit den Verkaufserlösen der vier Objekte in Höhe von insgesamt rund 167,3% bezogen auf das Fondseigenkapital konnten die Jamestown 25 Anleger über die mittlere Investitionsdauer von 6 Jahren und 5 Monaten nach Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag ein Vorsteuerergebnis von 18,12% p. a. (classic-Anteile) bzw. 17,37% p. a.

(kompakt-Anteile) gegenüber 8,02% bzw. 7,27% p. a. in der Prospektprognose realisieren. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 17,40% p. a. (classic-Anteile) bzw. 16,85% (kompakt-Anteile).

Bei der im Dezember 2012 durchgeführten Kundenbefragung erklärten 39,1% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 25 sei „wie erwartet“. 56,3% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,71 und 1,78. An der freiwilligen Befragung hatten sich 55,3% der Jamestown 25 Anleger beteiligt.

- 1) Hierbei berücksichtigt ist der Jamestown 25 Anteil von 70% am Objekt New York bzw. von 60% am Objekt Key Biscayne.
- 2) Definition der Barausschüttung s. Seite 9
- 3) im Jahr der Fondsauflegung zeitanteilig nach Beitrittsdatum
- 4) zeitanteilig bis zum 31.03.2011 und hiernach gemäß gesellschaftsvertraglicher Regelung



Bürogebäude 111 Eighth Avenue,
Chelsea/Midtown South, New York, NY
Baujahr: 1932
Mietflächen in qm: 259.605
verkauft am 22.12.2010



IBM-Bürogebäude, 4111 Northside Parkway, Atlanta,
Georgia
Baujahr: 1978/1987
Mietflächen in qm: 72.899
verkauft am 02.05.2011



Ritz-Carlton Hotel, 455 Grand Bay Drive,
Key Biscayne, Florida
Baujahr: 2001
422 Zimmer, Restaurants, Konferenz- und
Veranstaltungsräume, Bars, Geschäfte, Fitness-
und Wellness-Club, Tennisplätze, Swimmingpools
verkauft am 15.05.2007

Jamestown 26, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
767 Fifth Avenue, Büroturm, New York ("General Motors Building")	890.984 ¹	177.786	1968	04.12.2006

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
890.984 ¹	350.000 ¹	540.984 ¹

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
10.279 (davon 7.204 classic + 3.075 kompakt)	Mai bis August 2005

Mieter
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Weil, Gotshal & Manges, Estee Lauder, FAO Schwarz, General Motors, Maverick Capital, Apple, US-Behörde, Bank of America, Citibank, Porsche Design

Barausschüttung p. a./Jahr ²	Ist	Soll
Beteiligungsvariante	Jamestown 26 classic	
2005 – 2006 ³	6,50%	6,50%
Beteiligungsvariante	Jamestown 26 kompakt	
2005 – 2006 ³	5,75%	5,75%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Mit dem Bürogebäude 767 Fifth Avenue, das sich im Herzen des Plaza Districts von Midtown Manhattan befindetet, waren die Jamestown 26 Anleger an einer der attraktivsten Büroadressen von New York beteiligt. Die unmittelbare Lage am Central Park, an Fifth und Madison Avenue, die prominenten Mieter, die erstklassige Gebäudequalität und die überdurchschnittlich erzielbaren Mieten boten sehr gute Voraussetzungen für ein erfolgreiches Investment. Im Januar 2005 hatte Jamestown 26 einen Anteil von 49,18% an der Objektgesellschaft, der das General Motors Building gehört, erworben. Der vorige Alleineigentümer, ein Tochterunternehmen von Macklowe Properties, blieb im Rahmen eines Joint Venture an der Objektgesellschaft beteiligt. Das Joint Venture war so strukturiert, dass Jamestown 26 durch eine Vorzugsstellung sowohl beim jährlichen Barüberschuss als auch beim Verkaufserlös ein höheres Maß an Sicherheit gegenüber dem Joint Venture-Partner erhielt, während dieser einen höheren Risiko- und Chancenanteil übernahm. Das Eigenkapital des Fonds in Höhe von \$ 350 Mio. wurde von Mitte Mai bis Mitte August 2005 vollständig platziert.

Während der Investitionsdauer wurden rd. 3.350 qm neue Einzelhandelsflächen in bester Lage an der Fifth und Madison Avenue gebaut und an namhafte Adressen wie Apple, Bally, Chase Bank und Porsche Design erfolgreich und zu deutlich besseren Konditionen als in der Prospektprognose angenommen vermietet. Auch der Vermietungsstand der Büroflächen konnte auf über 98% (Dezember 2006) gegenüber 92,4% zum Emissionsbeginn (Mai 2005) verbessert werden.

Im Dezember 2006 übte der Joint Venture-Partner seine vertragsgemäße Option aus, den von Jamestown 26 erworbenen Gesellschaftsanteil zurückzukaufen. Gemäß der Prospektprognose konnten die Anleger für diesen Zeitpunkt einen Verkaufserlös von 104,1% erwarten. In Verhandlungen mit dem Joint Venture-Partner konnte Jamestown mit 130,8% jedoch ein wesentlich höheres Ergebnis erzielen. Aus der Summe des Verkaufsergebnisses und der Ausschüttungen ergaben sich für die Anleger Gesamtrückflüsse von 140,6% bezogen auf das investierte Eigenkapital. Unter Einbeziehung der Investitionsdauer von 1 Jahr und 6 Monaten erzielten die classic-Anleger somit ein Vorsteuerergebnis von 23,6% p. a. (gegenüber 7,8% p. a. in der Prospektprognose), die kompakt-Anleger 22,8% p. a. (gegenüber 7,0% p. a. in der Prospektprognose). Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlöse, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 22,4% p. a. (classic- Anteile) bzw. 21,7% p. a. (kompakt-Anteile).

767 Fifth Avenue,
Büroturm
Midtown Manhattan,
New York, NY
 („General Motors Building“)
Baujahr: 1968
Mietflächen in qm: 177.786
verkauft am 04.12.2006

Bei der im Februar 2008 durchgeführten Kundenbefragung erklärten 41,7% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 26 sei „wie erwartet“. 55,2% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,54 und 1,61. An der freiwilligen Befragung hatten sich 62,0% der Jamestown 26 Anleger beteiligt.



- 1) bezieht sich auf Jamestown 26, L.P.; alle anderen Angaben beziehen sich auf die Objektgesellschaft
- 2) Definition der Barausschüttung s. Seite 9
- 3) insgesamt durchschnittlich 18 Monate bis zum Verkauf der Objektbeteiligung Anfang Dezember 2006

Jamestown 27, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Bürogebäude 325 Hudson Street	130.314	22.427	1930/1965	20.05.2021
Alameda South Shore Center	201.688	55.310	1958; 2002-2009	20.02.2020
Geschäftshaus Falchi Building	131.650	57.550	1922	22.12.2016
Einzelhandelsportfolio Newbury Street	264.454	20.360	diverse	27.11.2018
Geschäftshaus Milk Studios ¹	152.392	30.217	1936/1971/2004	22.05.2019
gesamt	880.498	185.864		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
880.498	438.039	442.459

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
8.027	April 2011 bis September 2012

Mieter
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Milk Studios, Kohls, TJ Maxx, Marc Jacobs, Verizon, Trader Joe's, United Nations

Barausschüttung p. a./Jahr ²	Ist	Soll
2011	1,5% p.a.	1,5% p.a.
2012-2018	6%	6%
2019 ³	6%	6%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Der in 2011 aufgelegte Fonds Jamestown 27 bestand insgesamt aus fünf Investitionsobjekten. Der Fonds war als Semi-Blindpool konzipiert und hatte bei Emissionsbeginn bereits ein Objekt, das Alameda South Shore Center, im Eigentum. Mit einer Grundstücksfläche von rund 188.000 qm und einer Mietfläche von 55.310 qm war das Alameda South Shore Centre das flächenmäßig größte Gebäude im Fonds. Das zweite Investitionsobjekt, das Einzelhandelsportfolio Newbury Street wurde im Oktober 2011 erworben. Das Portfolio bestand aus 28 historischen Gebäuden auf der Newbury Street in Boston, einer der besten innerstädtischen Einzelhandelslagen der USA. Darüber hinaus erwarb der Fonds in 2012 das Bürogebäude 325 Hudson Street im Teilmarkt Hudson Square/West Village von Midtown South, New York City sowie das Geschäftshaus Falchi Building in Long Island, New York City. Die Besonderheit an 325 Hudson Street war die Anbindung an mehrere interkontinentale Glasfaserkabel. Das Gebäude war zum Ankaufszeitpunkt eines der wenigen in Manhattan mit einer solchen Anbindung und somit insbesondere für Mieter aus der Telekommunikationsbranche interessant. An dem fünften Investitionsobjekt, dem Geschäftshaus Milk Studios in New York City, erwarb Jamestown 27 in 2012 einen 47% Anteil. Den restlichen 53% Anteil hielt der Fonds Jamestown 28.

Nach erfolgreicher Repositionierung und erheblicher Wertsteigerung des Geschäftshaus Falchi Building in New York prüfte Jamestown bereits in 2016 den Verkauf. Ende Dezember 2016 erfolgte dieser und resultierte in einer Eigenkapitalrückzahlung von 25%⁴ an die Anleger. Hierdurch ergab sich für die Anleger eine angepasste Kapitaleinlage von 75%⁴ ab dem 01.01.2017. Im November 2018 folgte der Verkauf des Einzelhandelsportfolios Newbury Street in Boston, welcher ebenfalls in einer Eigenkapitalrückzahlung von 25%⁴ resultierte und zu einer angepassten Kapitaleinlage von 50%⁴ ab dem 01.12.2018 führte. Mit dem Verkauf des Geschäftshaus Milk Studios in New York erfolgte eine weitere Eigenkapitalrückzahlung von 50%⁴ an die Anleger. Jamestown 27 hatte mit der weiteren Kapitalrückführung bereits im Frühjahr 2019 das gesamte Eigenkapital an die Anleger zurückgezahlt. Im Februar 2020 konnten durch den Verkauf des Shoppingcenters Alameda South Shore Center weitere 17%⁴ ausgeschüttet werden. Das verbleibende Investitionsobjekt, das Bürogebäude 325 Hudson Street, konnte im Mai 2021 veräußert werden. Hieraus ergab sich eine Ausschüttung von 15,16%⁴ an die Anleger.

Im Juni 2021 wurde Jamestown 27 nach einer mittleren Fondslaufzeit von 6,68 Jahren erfolgreich beendet. Die Anleger erhielten, neben jährlichen Ausschüttungen von 6%⁴ bis zur vollständigen Rückzahlung der geleisteten Kapitaleinlage, weitere Verkaufserlöse von insgesamt 132,16%⁴. Aus den Verkaufserlösen und jährlichen Ausschüttungen errechnet sich ein Gesamtergebnis von durchschnittlich 10,07% p.a.⁴

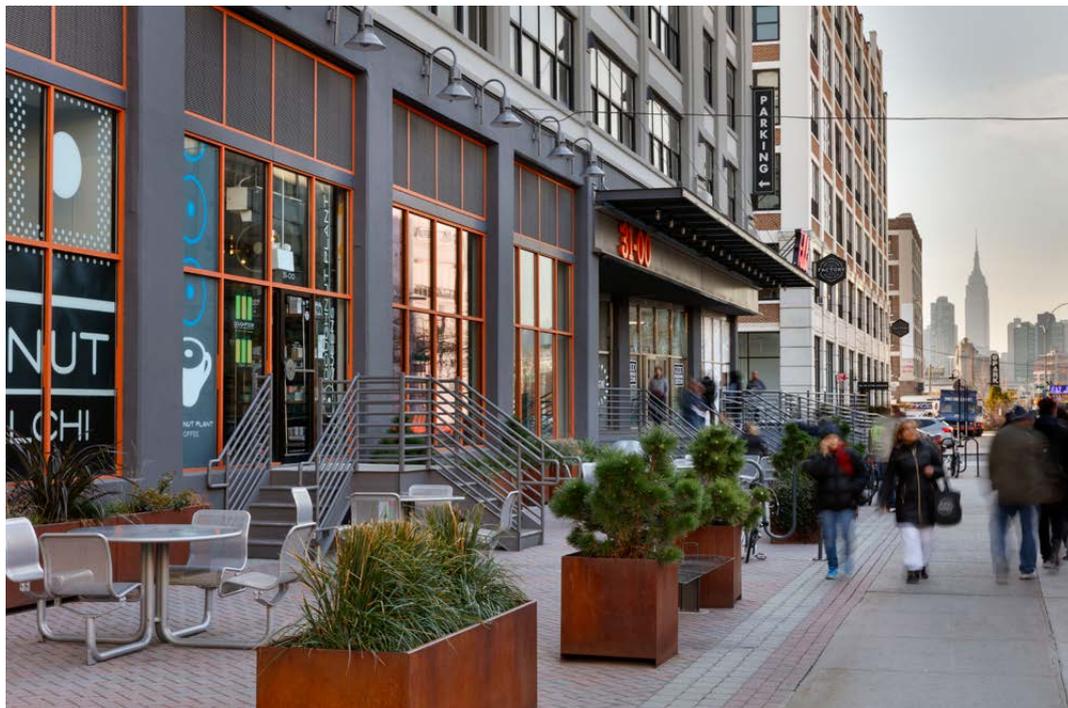


Bürogebäude 325 Hudson Street,
325 Hudson Street, New York City, New York, USA
Baujahr: 1930/1965
Mietflächen in qm: 22.427
Verkauft am 20.05.2021

- 1) Jamestown 27 hielt eine 47% Beteiligung
- 2) Definition der Barausschüttung s. Seite 9
- 3) Für das Jahr 2019 wurde zeitanteilig bis zur vollständigen Rückzahlung der geleisteten Kapitaleinlage der Anleger von 100% im Mai 2019 die prospektgemäße Ausschüttung von 6% p.a., vor Steuern und bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag, auf die angepasste Kapitaleinlage geleistet.
- 4) Vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag



Alameda South Shore Center,
523 South Shore Center West, Alameda,
Kalifornien, USA
Baujahr: 1958; 2002-2009
Mietflächen in qm: 55.310
Verkauft am 20.02.2020



Geschäftshaus Falchi Building,
3100 47th Avenue
Long Island City, New York, USA
Baujahr: 1922
Mietflächen in qm: 57.550
Verkauft am 22.12.2016



Einzelhandelsportfolio Newbury Street,
Newbury Street und Boylston Street, Boston,
Massachusetts, USA
Mietflächen in qm: 20.360
zzgl. 50 Mietwohnungen
Verkauft am 27.11.2018

Geschäftshaus Milk Studios,
450 West 15th Street, New York City,
New York, USA
Baujahr: 1936/1971/2004
Mietflächen in qm: 30.217
Verkauft am 22.05.2019



Jamestown 28, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Geschäftshaus Milk Studios, New York	172.826 ¹	30.217	1936/1971	31.08.2017
Immobilienportfolio Millennium	330.857 ¹	136.000		25.05.2017
Bürokomplex Lantana, Santa Monica	328.402	45.044	1959/2008	04.11.2016
gesamt	832.085¹	211.261		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
832.085 ¹	383.923 ¹	448.162 ¹

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
7.560	Februar bis November 2013

Mieter
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Milk Studios, Giorgio Armani, Beachbody, IMAX, The Sports Club/LA, AMC Loews Theatre, HSBC Bank

Barausschüttung p. a./Jahr ²	Ist	Soll
2013 ³	1,50%	1,50%
2014 - 2016	5,25%	5,25%
2017 ⁴	5,25%	5,25%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Der in 2013 aufgelegte Fonds Jamestown 28 bestand insgesamt aus drei Investitionsobjekten. Der Fonds erwarb eine 53% Beteiligung an dem Geschäftshaus Milk Studios in New York City und den vier Gebäude umfassenden Bürokomplex Lantana in Santa Monica. Darüber hinaus erwarb der Fonds eine Beteiligung von 23,62% am Immobilienportfolio Millennium, bestehend aus neun vermieteten Objekten in erstklassigen Innenstadtlagen von New York, Boston, Washington, D. C., San Francisco und Miami. Gegenüber dem Mehrheitsgesellschafter des Immobilienportfolios Millennium bestand eine Vorzugsstellung bei den laufenden Barüberschüssen und beim Verkauf.

Nachdem Jamestown vorzeitig ein hohes Kaufangebot für den Bürokomplex Lantana in Santa Monica, Kalifornien erhalten hatte, veräußerte der Fonds im November 2016 das Investitionsobjekt. Ferner hatte der Mehrheitsgesellschafter des Immobilienportfolios Millennium überraschenderweise angekündigt, die von dem Fonds gehaltene Minderheitsbeteiligung zurückkaufen zu wollen. Hierfür konnte Jamestown eine attraktive Sonderzahlung zugunsten des Fonds vereinbaren, so dass im Mai 2017 die Minderheitsbeteiligung zurückgekauft wurde. Durch die beiden Verkäufe wurden insgesamt \$ 0,97⁵ bzw. 97%⁶ des Fondseigenkapitals an die Anleger zurückgezahlt.

Nach einer unter den Anlegern durchgeführten Abstimmung wurde die Komplementärin mit rund 90% der abgegebenen Stimmen, nach Kapitalanteilen, bevollmächtigt, gegen Zahlung

eines Rücknahmepreises je Anteil von \$ 0,234⁵ bzw. 23,4%⁶ des Fondseigenkapitals die Anteile aller Anleger zurückzunehmen. Hierzu wurde Ende August 2017 ein Teil der von Jamestown 28 gehaltenen Beteiligung am Investitionsobjekt Milk Studios an einen institutionellen Investor veräußert und die weiter notwendige Liquidität für die Zahlung des Rücknahmepreises durch Jamestown zur Verfügung gestellt.

Im September 2017 wurde Jamestown 28 nach einer mittleren Fondslaufzeit von 3,19 Jahren erfolgreich beendet. Die Anleger erhielten neben den jährlichen Ausschüttungen von 5,25%⁶ weitere Verkaufserlöse von insgesamt \$ 1,2085⁵ bzw. 120,85%⁶. Aus Verkaufserlösen und jährlichen Ausschüttungen errechnet sich ein Gesamtergebnis von durchschnittlich 10,21%⁶.

- 1) Bezogen auf den Jamestown 28 Anteil an der Objektgesellschaft; alle anderen Werte beziehen sich auf die Objektgesellschaft.
- 2) Definition der Barausschüttung s. Seite 9
- 3) Anfängliche Vorzugsausschüttung bezogen auf das in 2013 zeitanteilig investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag
- 4) In 2017 zeitanteilig bis zum Verkauf des Investitionsobjektes Milk Studios
- 5) Vor Steuern, jeweils je Anteil ohne Ausgabeaufschlag
- 6) Vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag

Geschäftshaus Milk Studios,
450 W 15th Street
New York City,
New York, USA
Mietflächen in qm: 30.217
Jamestown 28 Anteil: 53%
Durch einen institutionellen
Investor und Jamestown
übernommen am 31.08.2017



Immobilienportfolio Millennium,
New York City, Boston,
Washington, D. C.,
San Francisco und Miami
Mietflächen in qm: ca. 136.000
Jamestown 28 Anteil: 23,62%
Verkauft am 25.05.2017



Bürokomplex Lantana,
2900, 3000 Olympic Boulevard
und 3003, 3301
Exposition Boulevard,
Santa Monica, Kalifornien, USA
Mietflächen in qm: 46.044
Verkauft am 04.11.2016



Jamestown Land Investors („JLI“) 1, 2, 3

Während die vorher beschriebenen Fonds auf laufende Mietentnahmen mit entsprechenden Ausschüttungen an die Anleger und zusätzliche Fremdkapitaltilgung ausgerichtet sind, konzentrieren Private Equity Fonds ihre Investitionen in Projekt- und Bestandsentwicklungen und realisieren den hiernach erzielten Verkaufsgewinn. Das Eigenkapital bei den drei nachfolgend beschriebenen Fonds wurde nicht durch allgemeine Platzierung eingeworben. An JLI 1 konnten sich nur Jamestown 8 Gesellschafter beteiligen. An JLI 2 beteiligten sich mit je \$ 2 Mio. Eigenkapital der von Jamestown verwaltete Fonds Nevis (s. Seite 53) und zwei Großinvestoren. Das Eigenkapital von JLI 3 wurde durch die JLI 2 Anleger (zusammen \$ 8 Mio. Reinvestition des JLI 2 Rückflusses) und die US-Income Funds III und VI (s. Seite 54) sowie Jamestown aufgebracht. Als Nachfolgeprodukte der JLI 1 bis 3 hat Jamestown die als Publikumsfonds konzipierten US-Immobilien Private Equity Fonds Jamestown Co-Invest 4 und 5 aufgelegt. Die Fonds tragen die Bezeichnung Co-Invest, da Jamestown als Kommanditistin hierbei selbst mit jeweils \$ 20 Mio. Eigenkapital beteiligt ist.

JLI 1

Jamestown hat mit JLI 1 im Jahr 1992 drei Erweiterungsgrundstücke (zusammen 77.600 qm) zu den Shoppingcentern im Fonds Jamestown 8 in Virginia und Ohio mit einem Investitionsvolumen von insgesamt \$ 670.000 erworben. Die Finanzierung erfolgte ausschließlich durch Eigenkapital (45 Anleger). Das Kalkül: Die gut laufenden Shoppingcenter hatten Erweiterungsbedarf. Jamestown erwarb die Grundstücke, verhandelte Mietverträge mit Walmart sowie Lebensmittelketten und verkaufte die Grundstücke innerhalb von nur 15 Monaten im März und August 1993. Der Rückfluss für die Anleger betrug \$ 770.500 (115%). Dies entspricht einem Vorsteuerergebnis von 10,6% p. a. gem. IRR-Methode¹.

JLI 2

In der US-Immobilienkrise, Mitte 1993, erhielt Jamestown den Zuschlag für ein Grundstücksportfolio in Atlanta, das von der Resolution Trust Corporation (RTC), einer Art „Treuhandanstalt der US-Regierung“ zur Verwertung der Vermögenswerte von bankrotten Sparkassen, versteigert wurde. Der Kauf wurde durch \$ 2 Mio. Hypothek und \$ 4 Mio. Eigenmittel finanziert. Die Spekulation war erfolgversprechend, da die Einstiegspreise der Grundstücke attraktiv erschienen, Atlanta beste Zukunftsaussichten versprach und Jamestown durch die lokale Nähe zum Erfolg dieser Grundstücksspekulation erheblich beitragen konnte.

In diesem Portfolio befand sich ein brachliegendes Grundstück (180.000 qm) zwischen der Autobahn GA-400 und der Peachtree Dunwoody Road im wachstumsstarken Norden Atlantas. In der Nähe hatte kurz zuvor der UPS-Konzern ein Grundstück zum Bau des Hauptfirmensitzes für 2.000 Mitarbeiter gekauft. Da-

mals wurde diskutiert, den Norden Atlantas durch Verlängerung der Stadtbahn in den öffentlichen Nahverkehr einzubeziehen. Das Kalkül bei der Grundstücksauswahl war, dass die Nahverkehrsbetriebe dieses Grundstück für die nächste Station ihrer Stadtbahn auswählen würden. Tatsächlich wurde ein Grundstücksteil nach einer Haltedauer von rund zwei Jahren an die Nahverkehrsbetriebe veräußert, die dort – wie erwartet – die neue Station und einen Park-and-Ride-Platz bauten. Darüber hinaus erreichte Jamestown in erfolgreichen Verhandlungen mit den Planungsbehörden eine Verbesserung der zulässigen Bauungen und verkaufte hiernach die anderen Grundstücksteile an einen Bauträger, der dort Mietwohnungen mit Tennisplätzen und Swimmingpool errichtete.

Ein weiteres Objekt aus dem angekauften Portfolio war das ehemalige Imperial Hotel, eine denkmalgeschützte, leerstehende Hotelruine in Downtown Atlanta. Das Imperial Hotel war eines der ersten Hochhäuser, die in Atlanta zu Beginn des 20. Jahrhunderts gebaut wurden, und entwickelte sich zur ersten Adresse für Geschäftsleute und Touristen. Das Hotel musste Anfang der 1980er Jahre schließen, nachdem es im Wettbewerb mit den großen Business Hotels unterlag. Danach stand das Gebäude über zwölf Jahre lang leer. Zum Missfallen der Stadtverwaltung entwickelte sich die verwahrloste Hotelruine zum Schandfleck im Zentrum von Atlanta. Der Flächennutzungsplan ließ Spielraum für die weitere Verwendung, so dass neben der gewerblichen Nutzung auch die Umwandlung in Wohnungen möglich war. Die von Jamestown entwickelte Idee: Aus dem ehemaligen „Imperial Hotel“ sollte ein Wohnobjekt für 120 sozial schwache Mieter werden. Unter dem Druck der bevorstehenden Olympischen Spiele war auch die Planungsbehörde an einer raschen Lösung für die Hotelruine interessiert. Das von Jamestown entwickelte Sanierungs- und Nutzungskonzept erhielt die notwendigen baurechtlichen Genehmigungen. Anschließend wurde das Objekt an einen Bauträger verkauft, der die Planung realisierte.

Die verschiedenen Grundstücksparzellen und die Hotelruine wurden zwischen August 1994 und Dezember 1995 verkauft, das eingesetzte Eigenkapital floss bei einer durchschnittlichen Kapitalbindungsdauer von knapp zwei Jahren an die Anleger zurück. Insgesamt wurden Nettoverkaufserlöse von fast der doppelten Investitionssumme (\$ 11,788 Mio.) realisiert, von denen nach Rückführung der Fremdmittel \$ 9,788 Mio. verteilt werden konnten. Nach dem Konzept von JLI 2 und JLI 3 erhielten zunächst die Anleger 100% des eingesetzten Eigenkapitals zurück, von dem hiernach verbliebenen Verkaufsgewinn erhielten die Anleger 70% und Jamestown 30%. Hierdurch erhielten die Anleger Rückflüsse von insgesamt \$ 8,05 Mio. (201,3% bezogen auf das investierte Eigenkapital). Dies entspricht einem Ergebnis vor Steuern von 46,6% p. a. gem. IRR-Methode¹.

JLI 3

Im Frühjahr 1995 legte Jamestown JLI 3 mit einem Eigenkapital von zunächst \$ 12,95 Mio. auf. Erworben wurden ein 38.400 qm großes innerstädtisches Grundstück in Atlanta, Buckhead und später ein 550.000 qm großes Grundstück in der Umgebung der North Point Mall im Norden von Atlanta. Vom Eigenkapital waren

1) Definition der IRR-Methode siehe Seite 9

\$ 7,51 Mio. für Buckhead und \$ 5,44 Mio. für North Point vorgesehen. Zur Gesamtfinanzierung wurden zusätzlich rund \$ 9,05 Mio. Fremdmittel aufgenommen.

Die Bebaubarkeit des aus einer Konkursmasse erworbenen Grundstücks in Buckhead war optimal, da der Flächennutzungsplan keinerlei Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungsart, Höhe und Intensität der Bebauung vorsah. Nach Abschluss umfangreicher Vorstudien entschied sich Jamestown für eine Einzelhandelsnutzung. Zusammen mit einem renommierten Projektentwickler wurde von 1997 bis 1999 ein anspruchsvolles und vom Konzept her im Südosten der USA bis dahin einmaliges Innenstadt Shoppingcenter über vier Ebenen mit 40.000 qm Mietfläche und einem Parkhaus mit 1.200 Stellplätzen gebaut, vollständig vermietet und anschließend verkauft. Die Entwicklungskosten trug Jamestown durch zusätzlich eingelegtes Eigenkapital. Den deutschen Eigenkapitalanlegern wurde statt der anfänglich reinen Gewinnbeteiligung an einer Grundstücksspekulation eine Verzinsung von 16% p. a. garantiert. Im Gegenzug für diese Garantie erhielt Jamestown das Recht, zu einem festgelegten Preis das Objekt in einen Jamestown US-Immobilienfonds einzubringen. Im September 1998 wurde das Buckhead Grundstück aus dem Grundstücksfonds herausgelöst und als Investitionsobjekt in den Fonds Jamestown 19 eingebracht. Diese spezielle Situation erlaubte es Jamestown einerseits, den JLI 3 Anlegern nach einer Haltedauer von nur rd. dreieinhalb Jahren 58% Gewinn auszuzahlen und andererseits einen Jamestown 19 Einstandspreis zu erzielen, der deutlich unter dem Marktwert gemäß Gutachten unabhängiger Sachverständiger lag.

Auch der Erwerb des 555.000 qm großen Grundstücks in der Nachbarschaft des umsatzstarken Einkaufszentrums „North Point Mall“ stellte sich sehr erfolgreich dar. Nach der Entwicklung eines Bebauungsplanes, dem Erreichen der notwendigen behördlichen Genehmigungen und umfangreichen Erschließungsarbeiten wurde das Grundstück in 20 Parzellen aufgeteilt, die zwischen dem dritten Quartal 1997 und dem zweiten Quartal 1999 gewinnbringend zur weiteren Bebauung an Einzelhandelsketten, Hotels und Restaurants verkauft wurden. Eine besondere Herausforderung bestand darin, ein Sumpfgelände, das ebenfalls zum Grundstück gehörte und besondere Naturschutzanforderungen aufwies, ebenfalls nutzbar zu machen. Durch Verhandlungen mit den zuständigen Behörden und Naturschutzorganisationen konnte eine Einigung erzielt werden, die eine teilweise Trockenlegung und Bebauung für Gewerbebezüge und einen neuen Naturpark für die Gemeinde zum Ergebnis hatte. Beim Ankauf unbewertet gebliebenes Land konnte hierdurch bis 2001 lukrativ verkauft und der Fonds hiernach vollständig aufgelöst werden. Für die Anleger ergab sich neben der Rückzahlung des ursprünglichen Eigenkapitals ein Gewinn von 98,4% des bei der North Point Mall investierten Eigenkapitals, bei einer mittleren Investitionsdauer von rd. sechs Jahren.

Auf Fondsebene erfolgten Rückflüsse an die Anleger von insgesamt 174,6% des eingesetzten Eigenkapitals. Über die durchschnittliche Kapitalbindungsdauer von 4,1 Jahren ergibt

sich hierdurch ein Ergebnis vor Steuern von 14,4% p. a. gem. IRR-Methode¹.

Jamestown Co-Invest 4

Mit Jamestown Co-Invest 4 legte Jamestown im Juli 2006 einen Fonds auf, der als Blindpool konzipiert war. Mit \$ 648,4 Mio. Eigenkapital wurde der größte Fonds der Firmengeschichte im September 2007 geschlossen. An dem Fonds hatten sich rund 12.000 Anleger beteiligt.

Die Investitionsstrategie des Fonds bestand darin, chancenreiche Grundstücke und Gebäude zu erwerben, diese durch aktives Management vor Ort so weiterzuentwickeln, dass ein wesentlicher Mehrwert geschaffen wird, und die Immobilien hiernach kurzfristig mit Gewinn zu verkaufen. Von dem insgesamt gezeichneten Eigenkapital von \$ 648,4 Mio. hielt die Jamestown, L.P. eine Kommanditbeteiligung in Höhe von \$ 20 Mio. Das prospektierte Fondskonzept strebte einen Rückfluss von 100% an die Anleger durch Ausschüttungen zwischen 2010 und 2012 und die Fondsauflösung bis Ende 2014 an. Gemäß Verkaufsprospekt war das Ziel der Fondsgesellschaft, ab 01.01.2008 für die Anleger ein Ergebnis vor Steuern von 8% bis 12% p. a., ermittelt auf Basis der IRR-Methode¹, zu erreichen. Aufgrund der Investitionsstrategie des Fonds waren zum Zeitpunkt der Fondsemission weder Zeitpunkte noch Höhe von Ausschüttungen, die auch Eigenkapitalrückflüsse enthalten, bestimmbar.

Der opportunistisch ausgerichtete US-Immobilien Private Equity Fonds Jamestown Co-Invest 4 blieb deutlich hinter den Erwartungen zurück. Dieser Fonds hat in den Jahren 2006 und 2007 insbesondere in Projekt- und Bestandsentwicklungen sowie in Grundstücke investiert und ist daher stark von der kurz hiernach einsetzenden Finanz- und Wirtschaftskrise getroffen worden. Für diesen Fonds waren niedrigere Marktmieten, geringere Verkaufspreise und ein längerer Zeithorizont für Fertigstellung, Vermietung und Verkauf der Immobilien die Folge.

Die Gesellschafter haben Anfang 2012 mit großer Mehrheit der Laufzeitverlängerung des Fonds bis Ende 2018 zugestimmt.

Im November 2016 wurde der Fonds Jamestown Co-Invest 4 liquidiert. Durch den unermüdlichen Einsatz und die Kompetenz unseres Asset Managements konnte das Kapital der Anleger trotz zwischenzeitlicher Verluste wieder in den sicheren Zielhafen gebracht werden, auch wenn das erzielte Ergebnis letztlich sehr deutlich unter den ursprünglichen Erwartungen lag: Die Anleger erzielten Gesamtrückflüsse vor Steuern von 101% der ursprünglich investierten Eigenkapitaleinlage. Der im Dezember 2008 an die Anleger ausgezahlte „Ausschüttungsanspruch bis Ende 2007“ in Höhe von 7% p. a. bzw. \$ 45,136 Mio. vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag erhöht die vorgenannten Gesamtrückflüsse. Dennoch liegt die IRR-Rendite nur unwesentlich über 0%. Dies liegt erheblich unter den ursprünglichen Erwartungen, ist aber ein Erfolg angesichts der Tatsache, dass dieser Fonds von der letzten Immobilienkrise betroffen war, und erlaubt weiterhin die Aussage, dass kein Anleger mit Jamestown Fonds Geld verloren hat.

1) Definition der IRR-Methode siehe Seite 9

Jamestown US-Forstfonds (Timber 1, Timber 2)

Die Investitionsstrategie der US-Forstfonds bestand darin, Forstgrundstücke an unterschiedlichen Standorten, vornehmlich mit Kiefernbeständen im Süden der USA, anzukaufen, professionell zu bewirtschaften sowie hiernach zu verkaufen. Ziel war es, die Überschüsse aus dem Verkauf des Holzes und der Grundstücke zu maximieren. Um eine Streuung im Hinblick auf die regionale Verteilung sowie die Zusammensetzung der Baumbestände zu erreichen, war der Erwerb mehrerer Forstgrundstücke vorgesehen. Vor dem Hintergrund der Investitionsstrategie waren weder Zeitpunkte noch Höhe von Ausschüttungen, die auch Eigenkapitalrückflüsse enthalten, bestimmbar. Beide Forstfonds wurden Ende 2023 durch Verkauf der letzten Forstgrundstücke aufgelöst. Die abschließenden Jahresberichte sowie das Gesamtergebnis je Fonds werden erst nach dem redaktionellen Stichtag dieser Leistungsbilanz veröffentlicht.

Timber 1

Mit Jamestown Timber 1 legte Jamestown im Oktober 2008 den ersten Forstfonds für deutsche Privatanleger auf. Der Fonds wurde als Blindpool konzipiert. Während der ursprünglichen Platzierungsphase (Tranche 1) zwischen Oktober 2008 und Dezember 2009 zeichneten Anleger \$ 31 Mio. Eigenkapital. Da das prospektierte Mindestvolumen von \$ 50,0 Mio. in dieser ersten Platzierungsphase (Tranche 1) nicht erreicht wurde, hat Jamestown anschließend eine zweite Platzierungsphase (Tranche 2) bis Ende 2010 durchgeführt. Insgesamt sammelte Timber 1 von 1.330 Anlegern rund \$ 52,8 Mio. Eigenkapital ein.

Gemäß seiner Investitionsstrategie kaufte der Fonds die vier Forstgrundstücke Kingstree Forst mit ca. 3.900 Hektar in South Carolina, Stateline Forst mit ca. 4.200 Hektar in Georgia und Alabama, Waycross Forst mit ca. 1.400 Hektar in Georgia sowie Georgetown Forst mit ca. 1.500 Hektar in South Carolina an. Im September 2019 wurde der Stateline Forst vorzeitig zu einem Verkaufspreis von rund \$ 22 Mio. veräußert, wodurch eine Ausschüttung von 40% auf das investierte Eigenkapital vor Steuern an die Anleger geleistet werden konnte. Der Verkaufserlös ermöglichte es auch, zuvor von Jamestown gestundete Gebühren zu decken und die Liquiditätsreserve des Fonds zu füllen. Die drei verbliebenen Forstgrundstücke im Portfolio des Fonds waren zusätzlich nach dem American Tree Farm System zertifiziert. Dieses Zertifikat bestätigt die Nachhaltigkeit und ökologische Verantwortung der Waldbewirtschaftung. Im Dezember 2023 wurden diese Forstgrundstücke verkauft und der Fonds liquidiert.

Ursprünglich waren für die geplante Anlagedauer von 15 Jahren Gesamtausschüttungen zwischen 200% bis 300% des investierten Eigenkapitals, ohne anfängliche Ausschüttung, vorgesehen. Dieses Zielergebnis entsprach einer Eigenkapitalverzinsung gemäß IRR-Methode zwischen 5% p. a. und 8% p. a. Die Prognose musste allerdings über die Laufzeit des Fonds nach unten korrigiert werden. Die Gesamtrückflüsse für Timber 1 lagen für Anleger der

Tranche 1 bei rund 161% und für Anleger der Tranche 2 bei rund 155%, jeweils bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital, vor Steuern und ohne Ausgabeaufschlag. Dies entspricht einer durchschnittlichen Eigenkapitalverzinsung gemäß IRR-Methode von 3,76% p.a. Trotz der angepassten Prognose hat Timber 1 seine Investitionsziele durch eine gezielte und nachhaltige Anlagestrategie effektiv verfolgt, was eine solide Wertentwicklung des Fonds und attraktive Rückflüsse für die Anleger ermöglicht hat.

Timber 2

Mit Jamestown Timber 2 legte Jamestown im Mai 2011 den zweiten Forstfonds für deutsche Privatanleger auf. Der Fonds wurde wie sein Vorgänger Timber 1 ebenfalls als Blindpool konzipiert. Während der einjährigen Platzierungsphase zeichneten 798 Anleger insgesamt \$ 26 Mio. Eigenkapital.

Das Ziel, mehrere Forstgrundstücke zu erwerben, konnte unter anderem aufgrund des geringer als erwarteten eingesammelten Eigenkapitals nicht umgesetzt werden.

Gemäß seiner Investitionsstrategie kaufte der Fonds im September 2012 das Forstgrundstück Newport Forst mit ca. 4.800 Hektar in Georgia für knapp \$ 24,4 Mio. an. Der Fonds war damit vollständig im Zielmarkt investiert. Ende 2017 erfolgte die Enteignung einer Fläche von ca. 1.200 Hektar (ca. 36% der Gesamtfläche) des Newport Forstes durch die US-Behörden zur Erweiterung eines militärischen Übungsplatzes. Hierfür stand dem Fonds eine marktgerechte Entschädigung zu. Im März 2018 sind dem Fonds \$ 8,47 Mio. als vorläufige Entschädigungszahlung zugeflossen. Im Jahr 2021 erhöhte sich die bisherige Entschädigungssumme um weitere \$ 180.000 im Rahmen eines Mediationsverfahrens.

Die verbliebene Teilfläche des Forstgrundstücks war zusätzlich nach dem American Tree Farm System zertifiziert. Dieses Zertifikat bestätigt die Nachhaltigkeit und ökologische Verantwortung der Waldbewirtschaftung. Im Dezember 2023 wurde die verbliebene Teilfläche des Forstgrundstücks in einem mehrstufigen Bieterverfahren zum Höchstgebot verkauft und der Fonds liquidiert.

Ursprünglich waren für die geplante Anlagedauer von 12 Jahren Gesamtausschüttungen zwischen 180% bis 230% des investierten Eigenkapitals, ohne anfängliche Ausschüttung, vorgesehen. Dieses Zielergebnis entsprach einer Eigenkapitalverzinsung gemäß IRR-Methode zwischen 5% p. a. und 7% p. a. Die Prognose musste allerdings über die Laufzeit des Fonds nach unten korrigiert werden. Die Gesamtrückflüsse für die Anleger von Timber 2 lagen bei rund 159%, bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital, vor Steuern und ohne Ausgabeaufschlag. Dies entspricht einer durchschnittlichen Eigenkapitalverzinsung gemäß IRR-Methode von 5,23% p.a. Trotz der angepassten Prognose hat Timber 2 seine Investitionsziele durch eine gezielte und nachhaltige Anlagestrategie effektiv verfolgt, was eine solide Wertentwicklung des Fonds und attraktive Rückflüsse für die Anleger ermöglicht hat.



Ponce City Market · 675 Ponce De Leon Avenue, NE · 7th Floor
Atlanta, GA 30308 · Telefon: (770) 805-1000 · Telefax: (770) 805-1001

Jamestown US-Immobilien GmbH · Kapitalverwaltungsgesellschaft
Marienburger Str. 17 · 50968 Köln · Telefon: +49 221 3098-0 · Telefax: +49 221 3098-100 Internet: www.jamestown.de · E-mail: info@jamestown.de