

- **Fondsobjekt 01** Weingarten-Einzelhandelsportfolio
- **Fondsobjekt 02** Mietwohnungen „Beach Place“
- **Fondsobjekt 03** „Shops in Georgetown“
- **Fondsobjekt 04** Madison Bürogebäude
- **Fondsobjekt 05** Madison Hotel
- **Fondsobjekt 06** Ponce City Market
- **Fondsobjekt 07** Geschäftshaus 530 Fifth Avenue

Fondsobjekt 01 (Datenstand zum Ankauf am 23.10.2009)**Investitionsobjekt:**

Weingarten-
Einzelhandelsportfolio

Standorte:

Großraum Miami,
Florida, und Atlanta,
Georgia

**Wertschöpfungs-
strategie:**

Bestandsentwicklung

**Eigenkapital
auf Objektebene:**

\$ 52,8 Mio.

Zielergebnis**auf Fondsebene:**

10,0% p.a. gemäß IRR

Geplante**Investitionsdauer:**

5 bis 7 Jahre



Hollywood Hills Plaza, flächenmäßig größtes Center

Beschreibung:

JAMESTOWN Co-Invest 5 erwirbt mit dem Weingarten-Einzelhandelsportfolio sechs bestehende Shopping-Center im Großraum Miami und in Atlanta mit einer vermietbaren Fläche von 114.000 qm. Verkäufer ist der börsennotierte REIT Weingarten Realty Investors („WRI“). Erwerber ist ein Joint Venture, an dem der Fonds mit 80% und WRI mit 20% beteiligt sind. Diese Investition weist ein vergleichsweise niedriges Risikoprofil bei gleichzeitig guten Chancen für ein attraktives Ergebnis auf.

Für den Erwerb dieses Portfolios sind folgende Faktoren ausschlaggebend:

- Das Portfolio konnte zu einem günstigen Kaufpreis erworben werden, der einer Anfangsverzinsung von rund 9% entspricht. Zwischen 2004 und 2007 wurden für solche Shopping-Center in den USA höhere Kaufpreise gezahlt, so dass die Anfangsverzinsung zwischen 7,5% und 6,7% lag.

Hinweis:

Jedes Fondsobjekt stellt nur einen Teil der Gesamtinvestition von JAMESTOWN Co-Invest 5 dar und ist eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Investitionsstrategie. Das jeweilige Zielergebnis auf Fondsebene berücksichtigt neben den Daten des Investitionsobjektes die auf der Fondsebene entstehenden Erträge (z.B. Zinsen) und Aufwendungen (z.B. Kosten aus der Emission und für die jährliche Fondsverwaltung) und darüber hinaus den Ausschüttungsanspruch bis Ende 2009 sowie die Vorzugsstellung der Anleger gegenüber der Komplementärin. Grundlage des öffentlichen Angebotes der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist einzig der veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 15.10.2007.

Investitionsreport

- JAMESTOWN konnte aus einer größeren Anzahl von Centern die sechs interessantesten für den Fonds herauspicken. Diese günstige Verhandlungsposition ergab sich für den Fonds, weil WRI im Rahmen der Restrukturierung seiner Unternehmensfinanzierung zusätzliche Liquidität benötigte.
- Eine 60% Hypothekenfinanzierung ist zu durchschnittlich 6% Zinsen erhältlich. Dies erhöht die Eigenkapitalrentabilität erheblich.
- Die seit vielen Jahren etablierten Center liegen an Hauptverkehrskreuzungen in dicht bebauten Gebieten mit wenig freien Entwicklungsgrundstücken, so dass der Neubau von Konkurrenzobjekten unwahrscheinlich ist.
- Hauptmieter ist jeweils Publix, die marktführende Lebensmittelsupermarktkette in Florida. Der überdurchschnittliche Umsatz von Publix in diesen sechs Centern ist ein wichtiges Vermietungsargument für kleinere Mietflächen.
- In den nächsten vier Jahren besteht die Chance, den Objektüberschuss bei Verlängerung bzw. Neuvermietung zu steigern, da Mietverträge für rund 60% der Flächen auslaufen.

Die vorgenannten Faktoren führen zu der Erwartung, den Nettomietüberschuss der sechs Center von rund \$ 14,65 Mio. im Budget 2009 bis zum geplanten Verkauf in sechs Jahren um \$ 2 Mio. auf \$ 16,65 Mio. zu steigern und das Portfolio dann zu einer Anfangsverzinsung von rund 7,5% für den nächsten Käufer zu veräußern.

Investition und Finanzierung

Die Gesamterwerbskosten von \$ 162,65 Mio. sind zu 40% mit Eigenkapital und zu 60% mit Fremdkapital finanziert. Von den sechs Centern verfügen zwei Objekte bereits über Fremdfinanzierungen, die von dem Joint Venture übernommen werden. Für vier Center wird nach erfolgter Finanzierungszusage eine Zinsfestschreibung zu rund 6% p.a. in den nächsten Wochen vereinbart. Von dem Eigenkapitalbetrag entfallen 80% auf JAMESTOWN Co-Invest 5 und 20% auf WRI.

Objektübersicht

Die sechs Shopping-Center sind lokale Nahversorgungszentren, deren Mieter vorwiegend Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten. Hauptmieter und Magnet des Centers ist jeweils ein sehr großer Lebensmittelsupermarkt. Darüber hinaus besteht ein sehr breiter Mieter-



mix von Einzelhändlern und Dienstleistern wie z.B. Drogerien, Geschäfte für Haushaltswaren und Bekleidung, Fitness-Studios, Banken, Reinigungen, Friseure, Restaurants und Arztpraxen. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die wichtigsten Objektdaten:

Objekt	Standort	Einwohner*	Vermietbare Fläche in qm	Vermietungsstand in %	Publix Mieter seit
1. Hollywood Hills Plaza	Hollywood, FL	160.000	33.939	96,5%	1992
2. Pembroke Commons	Pembroke, FL	172.000	29.209	88,8%	1991
3. Northridge Shopping Center	Fort Lauderdale, FL	126.000	22.584	88,5%	1972
4. Flamingo Pines Shopping Center	Pembroke Pines, FL	122.000	11.746	90,1%	1986
5. Tamiami Trail Shops	Miami, FL	125.000	10.300	90,7%	1987
6. Publix at Princeton Lakes	Atlanta, GA	48.000	6.355	100,0%	2006
Summe / durchschnittlich			114.132	92,4%	

*Im Radius von ca. 5 km um das jeweilige Center

Auf die sechs Publix-Supermärkte entfallen insgesamt rund 24% aller Mietflächen und rund 17% der Bruttoeinnahmen. Publix erzielt mit rund \$ 7.800 pro qm im Jahr in diesen sechs Geschäften rund 32% höhere Umsätze als im Durchschnitt aller Publix-Geschäfte. Miet- und Nebenkosten für Publix in den sechs Geschäften betragen nur rund 1,7% des Umsatzes gegenüber branchenüblichen 4% bis 5%. Publix betreibt über 1.000 Supermärkte, hiervon 72% in Florida und 18% in Georgia. 2008 wurde ein Umsatz von \$ 23,9 Mrd. und ein Nettogewinn von \$ 1,1 Mrd. erzielt.



Standorte

JAMESTOWN hat bei der Auswahl der sechs Center insbesondere auf die unmittelbare Wettbewerbssituation zu anderen Centern, die Verkehrsanbindung, das Bevölkerungswachstum, die Bevölkerungsdichte und die lokale Kaufkraft im Umkreis von rund zehn Kilometern geachtet.

Fünf Objekte aus dem Weingarten-Einzelhandelsportfolio befinden sich im Großraum Miami/Fort Lauderdale, somit im südlichen Florida. Dies besteht aus einem 8 bis 30 km breiten Streifen zwischen Atlantischem Ozean und dem Nationalpark Everglades, der sich in Nord-Süd-Richtung über



175 km erstreckt. Die natürlichen Begrenzungen dieses Streifens und die zwischen 1980 und 2008 von 3,2 Mio. auf 5,5 Mio. um 72% gewachsene Bevölkerung erklären die dichte Bebauung Südfloridas. In diesem Umfeld sind langjährig etablierte Lagen besonders wertvoll.

Das sechste und kleinste Objekt befindet sich in einem stark wachsenden Wohngebiet mit guter Verkehrsanbindung an den Autobahnring der Wirtschaftsmetropole Atlanta mit über 5 Mio. Einwohnern.



Joint Venture mit Weingarten Realty Investors

WRI ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen (REIT) mit Vermögenswerten von \$ 5,1 Mrd. in den USA. Seit über 60 Jahren ist WRI spezialisiert auf das Entwickeln und Betreiben insbesondere von Shopping-Centern. WRI verwaltet gegenwärtig ein zu über 90% vermietetes Immobilienportfolio von 400 Objekten in 22 Bundesstaaten mit einer vermietbaren Fläche von rund 6,5 Millionen Quadratmetern.

WRI führt im Rahmen des Joint Ventures die Verwaltung und Vermietung der sechs Objekte fort. Nach Ablauf von sechs Jahren können sowohl WRI als auch der Fonds die Auflösung des Joint Ventures durch Verkauf der Objekte bewirken.



■ Fondsobjekt 02 (Datenstand: 15. Februar 2010)

Investitionsobjekt:
Mietwohnungen
„Beach Place“

Standort:
17094 Collins Avenue,
Sunny Isles Beach,
Florida

**Wertschöpfungs-
strategie:**
Bestandsentwicklung

**Eigenkapital
auf Objektebene:**
\$ 31,25 Mio.

**Zielergebnis
auf Fondsebene:**
8% p.a. gemäß IRR

**Geplante Investitions-
dauer:**
5 bis 7 Jahre



Die Wohnanlage mit 308 Wohneinheiten liegt 500 Meter vom Atlantikstrand entfernt.

Beschreibung

JAMESTOWN Co-Invest 5 hat Ende 2009 die Mietwohnanlage „Beach Place“ in Florida erworben. Das Objekt mit 308 Wohneinheiten befindet sich in Sunny Isles Beach, einem beliebten Ferienort, 20 Autominuten nördlich von Downtown Miami.

Für den Erwerb von Beach Place waren folgende Faktoren maßgeblich:

- Der Fonds konnte von günstigen Einstiegskonditionen profitieren. Der Voreigentümer hatte Beach Place Ende 2007 für \$ 48 Mio. erworben und mit Modernisierungsinvestitionen in Höhe von \$ 8 Mio. begonnen. Mit dem Zusammenbruch des Eigenheimmarktes in den USA scheiterte jedoch der Plan, das Objekt in Eigentumswohnungen aufzuteilen und diese zu veräußern. Dadurch erwies sich das Projekt als viel zu hoch kreditfinanziert. Das Hypothekendarlehen in Höhe von \$ 48,7 Mio. konnte nicht mehr ordnungsgemäß bedient werden und wurde von der finanzierenden Bank als notleidend eingestuft. Ein vom Voreigentümer gegen die Bank eingeleiteter Rechtsstreit führte dazu, dass die Bank das Objekt im Rahmen der Zwangsvollstreckung nicht übernehmen und verwerten konnte. In dieser zugespitzten Situation gelang es JAMESTOWN, mit der Bank und dem bisherigen Eigentümer einen Kaufpreis einschließlich Nebenkosten in Höhe von \$ 31,25 Mio. zu verhandeln und die Immobilie lastenfrei auf der Basis von 64% der Darlehensforderung zu erwerben.

Hinweis:

Jedes Fondsobjekt stellt nur einen kleinen Teil der Gesamtinvestition von JAMESTOWN Co-Invest 5 dar und ist eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Investitionsstrategie. Das jeweilige Zielergebnis auf Fondsebene berücksichtigt neben den Daten des Investitionsobjektes die auf der Fondsebene entstehenden Erträge (z.B. Zinsen) und Aufwendungen (z.B. Kosten aus der Emission und für die jährliche Fondsverwaltung) und darüber hinaus den Ausschüttungsanspruch bis Ende 2009 sowie die Vorzugsstellung der Anleger gegenüber der Komplementärin. Grundlage des am 30.09.2009 beendeten öffentlichen Angebotes der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist einzig der veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 15.10.2007.

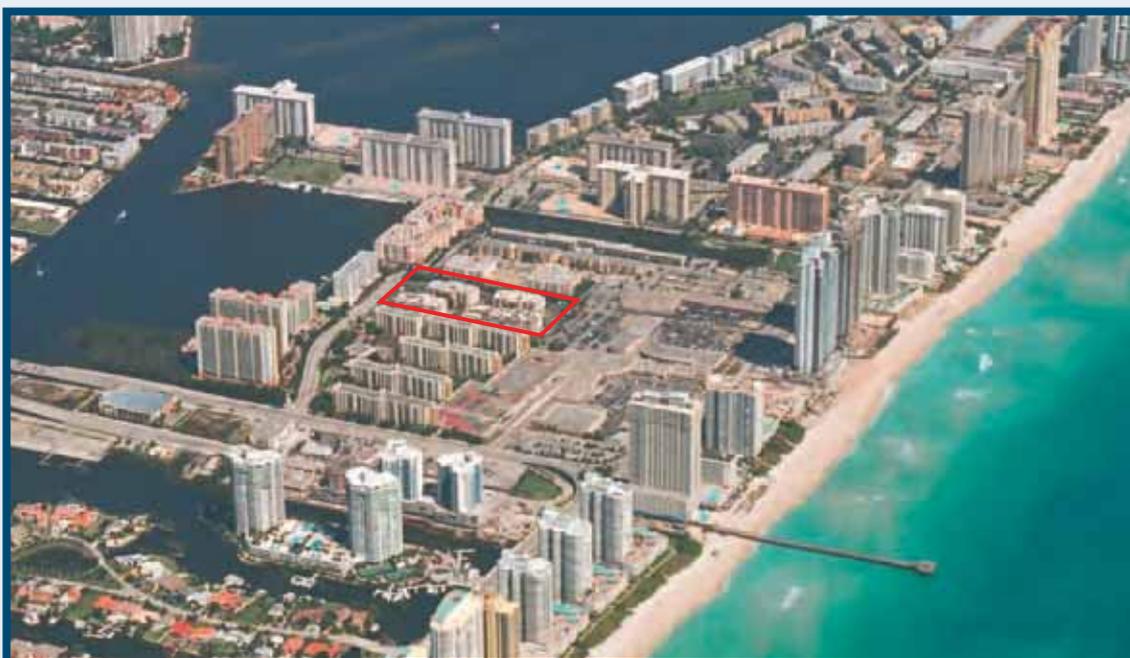
Investitionsreport

- Aufgrund der oben erwähnten Ausgangssituation hatte der Voreigentümer über viele Monate die aktive Vermietung und Verwaltung des Objekts vernachlässigt, so dass zum Zeitpunkt des Erwerbs der Vermietungsstand 88% betrug und die erzielten Mieten unterhalb der marktüblichen Mieten lagen. Der Fonds plant Modernisierungsmaßnahmen und hat die Chance, das Objekt im Markt neu zu positionieren, den Leerstand zu reduzieren und bei Neuvermietung höhere Mieten durchzusetzen.
- In Sunny Isles Beach besteht wegen der natürlichen Begrenzung durch den Atlantik und den Intra-coastal Waterway sowie der dichten Bebauung ein vergleichsweise hohes Preisniveau für Land. Grundstücke, die für den Neubau von Mietwohnungen in Frage kommen, stehen praktisch nicht zur Verfügung. Das Angebot für Mietwohnungen ist insgesamt limitiert. Die Wohnbebauung in Sunny Isles Beach und Umgebung ist geprägt durch luxuriöse Hochhäuser mit Eigentumswohnungen in direkter Strandlage, die keine unmittelbare Konkurrenz für Mietwohnungen darstellen.
- Die demographische Entwicklung der Region ist positiv. Sunny Isles Beach gehört zu Miami-Dade, dem mit 2,5 Millionen Einwohnern größten Verwaltungsbezirk von Florida. Miami-Dade ist zugleich eine der am dichtesten besiedelten Regionen der USA und bis 2013 wird ein Bevölkerungswachstum von 4% bis 6% erwartet. Für Mietwohnungen beträgt der durchschnittliche Leerstand im Teilmarkt, zu dem Sunny Isles Beach zählt, derzeit 5,2%. Das Investitionsobjekt befindet sich somit insgesamt in einem stabilen Vermietungsmarkt, der von dem erwarteten Bevölkerungszuwachs profitieren sollte.

Der Kaufpreis des Objekts entspricht einem Multiplikator von 14,7 bezogen auf den in 2009 vor Schuldendienst erzielten Objektüberschuss von \$ 2,1 Mio. Der Objektüberschuss wird während der Renovierungszeit zunächst zurückgehen. Die oben genannten Faktoren führen jedoch zu der Einschätzung, den Objektüberschuss bis 2015 auf \$ 3,0 Mio. steigern zu können. Der Verkauf der Mietwohnanlage ist 2015 zu einem Multiplikator von 13,8 bezogen auf den Objektüberschuss geplant. Hieraus wird für das in diesem Objekt gebundene Fondseigenkapital ein Zielergebnis auf Fondsebene von 8% p.a.



Whirlpool, beheiztes Schwimmbaden sowie Partyraum und Fitness-Center im Clubhaus stehen allen Mietern zur Verfügung.



Luftbild Sunny Isles Beach: Die dichte Bebauung der Insel besteht vorwiegend aus luxuriösen Eigentumswohnungen. Grundstücke für den Neubau von Mietwohnungen stehen praktisch nicht zur Verfügung (Mietwohnanlage Beach Place rot umrandet).

gemäß IRR erwartet. In Abhängigkeit von der mittelfristigen Marktentwicklung ist auch die Umwandlung in Eigentumswohnungen und deren separater Verkauf möglich, womit höhere Verkaufserlöse und hierdurch ein Zielergebnis auch deutlich über 10% p.a. gemäß IRR erzielt werden könnten.

Investition und Finanzierung

Die Gesamterwerbskosten von \$ 31,25 Mio. wurden ausschließlich mit Eigenkapital von JAMESTOWN Co-Invest 5 finanziert. Im Laufe der nächsten drei Jahre ist geplant, rund 220 Wohneinheiten Schritt für Schritt zu renovieren. Das hierfür angesetzte Budget beläuft sich auf \$ 4 Mio. bzw. rund \$ 18.000 je Wohneinheit. Diese Modernisierungskosten sollen aus dem laufenden Objektüberschuss finanziert werden. Der Fonds wird die Aufnahme von Fremdmitteln in Erwägung ziehen. In der Kalkulation ist ab Mitte 2011 ein Hypothekendarlehen in Höhe von \$ 21,35 Mio. zu einem Zinssatz von 5,75% sowie einer Tilgungsdauer von 30 Jahren berücksichtigt.

Objektübersicht

Die Mietwohnanlage befindet sich auf einem 28.730 qm großen Grundstück und verfügt über 416 PKW-Stellplätze. Beach Place besteht aus vier separaten Gebäuden mit jeweils sechs Stockwerken. Neben einem Clubhaus (330 qm Nutzfläche) mit Verwalter- und Vermietungsbüro, großem Partyraum und Fitness-Center stehen den Mietern ein beheiztes Schwimmbaden, Whirlpool, Kinderspielfeld und ein Grillplatz zur Verfügung.

Das Objekt verfügt über eine gesamte vermietbare Fläche von 25.800 qm. Die 308 Wohneinheiten sind als 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 76 bis 105 qm konzipiert. Alle Wohnungen im Erdgeschoss sind mit Terrassen, die Einheiten in den oberen Stockwerken mit Balkons ausgestattet. Jede Einheit verfügt über Klimaanlage und Einbauküche.

Beach Place wurde 1972 gebaut und in den Jahren 2008/2009 teilweise renoviert. Im Zuge dieser Renovierung wurden die Fassaden gestrichen, sämtliche Fenster und Balkontüren erneuert sowie die Eingangsbereiche und Aufzugsanlagen modernisiert. Außerdem wurden 57 Wohneinheiten renoviert.

Standort

Sunny Isles Beach befindet sich auf einer Insel zwischen dem Atlantischen Ozean im Osten und dem Intracoastal Waterway im Westen. Der Ferienort mit dem rund vier km langen Sandstrand verzeichnet fast eine Million Urlaubsgäste pro Jahr. Südlich angrenzend befindet sich der mondäne Ferienort Bal Harbour; im Westen grenzt Aventura mit einer der größten und beliebtesten Shopping Malls in Florida an. Downtown Miami im Süden und Fort Lauderdale im Norden sind jeweils 20 Autominuten entfernt.

Die Mietwohnanlage Beach Place befindet sich in ruhiger Lage zwischen Collins Avenue im Osten und der North Bay Road im Westen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Parks und Schulen. Der Strand ist in 500 Meter Entfernung fußläufig zu erreichen. Über die North Bay Road und den Highway 826 ist die für Florida wichtige Nord-Süd-Verbindung I-95 rund zehn Autominuten entfernt. In 300 Metern Entfernung befinden sich auf der Collins Avenue die Haltestellen mehrerer Buslinien, mit denen die Orte Aventura und Hallandale im Norden sowie Downtown Miami im Süden zu erreichen sind.



Die klimatisierten 2- und 3-Zimmerwohnungen verteilen sich auf vier Gebäude mit jeweils sechs Stockwerken.



JAMESTOWN US-Immobilien GmbH

Marienburger Str. 17 · 50968 Köln · Telefon: (0221) 30 98-0 · Telefax: (0221) 30 98-100
Internet: www.jamestown.de · E-Mail: info@jamestown.de

■ Fondsobjekt 03 (Datenstand: 10. Oktober 2010)

Investitionsobjekt:
„Shops in Georgetown“

Standort:
M Street / Wisconsin Avenue im Stadtteil Georgetown, Washington, D.C. sowie 326 King Street, Alexandria, Virginia

Wertschöpfungsstrategie:
Bestandsentwicklung

Eigenkapital auf Objektebene:
\$ 77,3 Mio.

Zielergebnis auf Fondsebene:
8% p.a. gemäß IRR

Geplante Investitionsdauer: 5 bis 7 Jahre



Wisconsin Avenue im Stadtteil Georgetown, Washington, D.C.

Beschreibung

JAMESTOWN Co-Invest 5 hat Ende September 2010 im Rahmen eines Joint Ventures das Einzelhandelsportfolio „Shops in Georgetown“ in Washington, D.C. erworben. Das Portfolio besteht aus insgesamt 18 Gebäuden mit rund 28.300 qm vermietbarer Fläche, die an hochwertige Einzelhandelsmieter überwiegend aus der Modebranche und verschiedene Büronutzer vermietet sind. Im Portfolio enthalten sind 16 Mietwohnungen mit 2.290 qm vermietbarer Fläche sowie 262 Stellplätze in zwei Parkgaragen. Der Vermietungsstand lag zum Zeitpunkt des Ankaufs bei 93%.

Für den Erwerb des Einzelhandelsportfolios „Shops in Georgetown“ sprachen folgende Gründe:

- Der Fonds nutzte eine günstige Einstiegsmöglichkeit, da der Eigentümer erheblich mehr Eigenkapital zur Fremdmittelreduzierung benötigte.
- Die M Street und Wisconsin Avenue im historischen Stadtteil Georgetown zählen zu den attraktivsten innerstädtischen Einzelhandelslagen in Washington, D.C. Es handelt sich um einen gewachsenen Einzelhandelsstandort, der sich zunehmender Beliebtheit erfreut.

Hinweis:

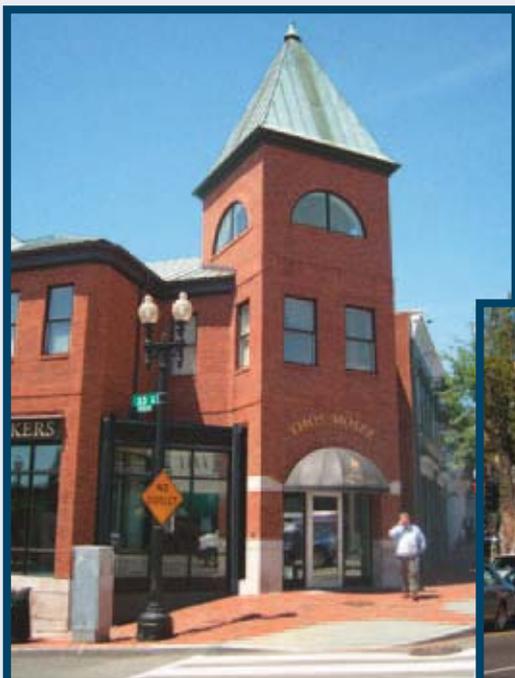
Jedes Fondsobjekt stellt nur einen Teil der Gesamtinvestition von JAMESTOWN Co-Invest 5 dar und ist eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Investitionsstrategie. Das jeweilige Zielergebnis auf Fondsebene berücksichtigt neben den Daten des Investitionsobjektes die auf der Fondsebene entstehenden Erträge (z.B. Zinsen) und Aufwendungen (z.B. Kosten aus der Emission und für die jährliche Fondsverwaltung) und darüber hinaus den Ausschüttungsanspruch bis Ende 2009 sowie die Vorzugsstellung der Anleger gegenüber der Komplementärin. Grundlage des am 30.09.2009 beendeten öffentlichen Angebotes der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist einzig der veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 15.10.2007.

- Die Vertragsmieten für die Einzelhandels- bzw. Büroflächen liegen deutlich unter dem derzeitigen Marktniveau. In den nächsten fünf Jahren besteht die Chance, bei der Neuvermietung von insgesamt 50% der vermietbaren Gewerbeflächen die Mieteinnahmen zu steigern. Dies führt zu einem entsprechenden Wertzuwachs der Objekte bei einem späteren Einzel- oder Komplettverkauf.
- Georgetown zählt zu den teuersten und begehrtesten Wohnlagen in Washington, D.C. Für die 16 Wohneinheiten, die sich verteilt auf sechs Gebäude über den Einzelhandelsflächen befinden und derzeit als Mietwohnungen genutzt werden, besteht nach Einschätzung von JAMESTOWN die Möglichkeit, diese in Eigentumswohnungen umzuwandeln und separat zu verkaufen.
- Aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes für das Straßenensemble M Street / Wisconsin Avenue und der strengen Bauauflagen in Washington, D.C. sind an diesem Standort keine zusätzlichen Neubauf Flächen möglich.

Mit dem Erwerb des Georgetown-Portfolios hat der Fonds in eine der besten innerstädtischen Einzelhandelslagen der USA investiert. Aufgrund der soliden wirtschaftlichen und demografischen Fundamentaldaten für die Hauptstadt Washington ist von einem langfristigen Mietanstieg und Wertzuwachs für diese Flächen auszugehen. Die Investitionsstrategie des Fonds besteht darin, möglichst kurzfristig den Vermietungsstand des Portfolios zu steigern, den Mietermix zu optimieren und die Flächen bei Mietvertragsauslauf auf höherem Marktniveau zu vermieten. Die genannten Faktoren führen zu der Erwartung, den derzeitigen Nettomietüberschuss von \$ 10,9 Mio. innerhalb der nächsten sieben Jahre auf \$ 16,5 Mio. zu steigern und das Portfolio dann zu einer Anfangsverzinsung von 6,5% für den nächsten Käufer zu veräußern.

Investition und Finanzierung

Das Einzelhandelsportfolio „Shops in Georgetown“ ist mit einer Hypothek in Höhe von \$ 100 Mio. ausgestattet. Die Laufzeit endet im September 2016. Der Zinssatz beträgt 5,9%, das Darlehen ist tilgungsfrei. Mit dem Eigenkapital von JAMESTOWN Co-Invest 5 in Höhe von \$ 77,24 Mio. und \$ 3 Mio. Barmitteln der Projektgesellschaft wurden zwei Nachrangfinanzierungen in Höhe von \$ 67,45 Mio. abgelöst sowie \$ 1,69 Mio. Vermietungsreserven und Kaufnebenkosten finanziert. Der bisherige Eigentümer Eastbanc erhielt \$ 11,1 Mio. und bleibt als Joint-Venture-Partner an der Projektgesellschaft beteiligt.



M Street, Blick in östliche Richtung



Objekt F; gemischt genutztes Einzelhandels- und Bürogebäude

Objektübersicht

Die Grundstücksflächen, auf denen sich die 18 Gebäude befinden, betragen insgesamt 13.500 qm. Einige der meist zwei- bis dreigeschossigen Gebäude stammen aus dem frühen 19. Jahrhundert. Der Voreigentümer Eastbanc hat die Gebäude sukzessive innerhalb der letzten 15 Jahre erworben, kernsaniert und hinsichtlich Fassade, Dach und Gebäudetechnik modernisiert. Die vermietbaren Flächen von insgesamt 28.300 qm werden zu 8% für Wohnungen, zu 70% als Einzelhandels-, zu 20% als Büro- und zu 2% als Lagerflächen genutzt. Der Vermietungsstand der Gewerbeflächen lag zum Zeitpunkt des Ankaufs bei 93%. Für die Einzelhandels- und Büronutzer stehen 262 Stellplätze in zwei Parkgaragen zur Verfügung. Aufgrund der Größe der Mietobjekte werden einige Gebäude von hochwertigen Einzelhandelsmietern jeweils exklusiv genutzt. Die 16 Mietwohnungen werden wie in den USA üblich für jeweils ein Jahr vermietet.

Bei den Einzelhandelsmietern handelt es sich um sehr gute Adressen aus den Branchen Mode, Bekleidung, Sport, Kosmetik sowie Möbel und Küchen. Hierzu zählen unter anderem: Ann Sacks, Brooks Brothers, Diesel, North Face, Pottery Barn, Sephora, Boffi, Bulthaup und Poggenpohl. Zu den wichtigsten Büromietern zählt die Georgetown University.

Objekt (s. Karte)	Adresse	Mietfläche
A	3345 M Street	2.593 qm
B	3307 M Street	5.439 qm
C	Cadey's Alley 3	1.455 qm
D	3330 M Street	2.109 qm
E	Cadey's Alley 1	2.905 qm
F	Cadey's Alley 2	2.368 qm
G	Cadey's Alley 4	911 qm
H	Cadey's Alley 5	1.242 qm
I	3265-3269 M Street	1.124 qm
J	3263 M Street	604 qm
K	3235 M Street	907 qm
L	3210 M Street	648 qm
M	1237 Wisconsin Ave.	1.025 qm
N	3077 M Street	2.019 qm
O	3067 M Street	116 qm
P	3065 M Street	1.095 qm
Q	3033 M Street	776 qm
R	326 King St., Alexandria	984 qm
Gesamt		28.320 qm



Luftbildaufnahme Stadtteil Georgetown

Standort

Von den insgesamt 18 Objekten befinden sich 17 in der M Street und Wisconsin Avenue zwischen der 30. Straße im Osten und der 34. Straße im Westen. Ein Objekt befindet sich im Stadtzentrum von Alexandria, Virginia, einem südlichen Vorort von Washington, D.C. Der historische Stadtteil Georgetown zählt zu den begehrtesten Wohn- und Einkaufsadressen in Washington, D.C. Durch den südlich angrenzenden Potomac River, den Campus der Georgetown University im Westen und Wohnviertel im Norden und Osten besteht ein natürlich begrenztes Flächenangebot für diese Einzelhandelslage. Darüber hinaus erlauben der Denkmalschutz für das Straßenensemble M Street / Wisconsin Avenue und die strengen Bauauflagen in Washington, D.C. keine zusätzlichen Neubauflächen an diesem Standort.

Das nach dem englischen König George II. benannte Georgetown wurde 1751, noch vor der Gründung Washingtons, zur eigenständigen Stadt erklärt. Durch die Lage am Potomac River entwickelte sich Georgetown zu einem wichtigen Handelszentrum, das erst 1871 in Washington, D.C. integriert wurde. Washington, D.C. ist Hauptstadt und Regierungssitz der USA, außerdem Sitz der Weltbank und des Internationalen Währungsfonds. Der Großraum Washington ist mit 5,4 Mio. Einwohnern insbesondere durch die Hauptstadtfunktion geprägt. Im staatlichen Sektor ist nahezu jeder vierte Arbeitnehmer beschäftigt. Das anhaltende Beschäftigungswachstum sowohl im privaten wie staatlichen Sektor sorgt für eine stete Nachfrage nach hochwertigen Einzelhandels- und Büroflächen.



M Street mit Objekten F, E, D und C (von links)



JAMESTOWN US-Immobilien GmbH

Marienburger Str. 17 · 50968 Köln · Telefon: (0221) 30 98-0 · Telefax: (0221) 30 98-100
Internet: www.jamestown.de · E-Mail: info@jamestown.de

■ **Fondsobjekt 04** (Datenstand: 31. Januar 2011)

Investitionsobjekt:

Madison Bürogebäude

Standort:

1155 15th Street, NW,
Washington, D.C.

Wertschöpfungsstrategie:

Bestandsentwicklung

Eigenkapital auf

Objektebene:

\$ 29,786 Mio.

Zielergebnis auf

Fondsebene:

8% p.a. gemäß IRR

Geplante Investitions-

dauer: 5 bis 6 Jahre



Madison Bürogebäude
in Washington, D.C.

Beschreibung

JAMESTOWN Co-Invest 5 hat in der Innenstadt von Washington, D.C. das Madison Bürogebäude erworben. Es handelt sich um ein Class B-Büroobjekt mit einer vermietbaren Fläche von 8.770 qm. Das Gebäude ist fünf Blocks (ca. 750 Meter) vom Weißen Haus entfernt und verfügt über eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Das Bürogebäude profitiert von dem direkt benachbarten Hotel „The Madison“ (Fondsobjekt 05), das Konferenz- und Tagungsräume für die Büromieter anbieten kann. In der gemeinsam genutzten Tiefgarage stehen für die Büronutzer und deren Besucher insgesamt bis zu 350 Parkplätze zur Verfügung.

Hinweis:

Jedes Fondsobjekt stellt nur einen Teil der Gesamtinvestition von JAMESTOWN Co-Invest 5 dar und ist eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Investitionsstrategie. Das jeweilige Zielergebnis auf Fondsebene berücksichtigt neben den Daten des Investitionsobjektes die auf der Fondsebene entstehenden Erträge (z.B. Zinsen) und Aufwendungen (z.B. Kosten aus der Emission und für die jährliche Fondsverwaltung) und darüber hinaus den Ausschüttungsanspruch bis Ende 2009 sowie die Vorzugsstellung der Anleger gegenüber der Komplementärin. Grundlage des am 30.09.2009 beendeten öffentlichen Angebotes der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist einzig der veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 15.10.2007.

Für den Erwerb des Madison Bürogebäudes waren folgende Faktoren ausschlaggebend:

- Washington, D.C. zählt zu den stärksten und stabilsten Büromärkten in den USA. Aufgrund der soliden wirtschaftlichen und demografischen Fundamentaldaten für die Hauptstadt Washington, D.C. ist von einem langfristigen Mietanstieg und Wertzuwachs für Büroflächen auszugehen. Diese Erwartung basiert auf dem stetig zunehmenden Flächenbedarf von Regierungsbehörden, in deren Folge auch die Flächennachfrage von anderen Büronutzern wie z.B. Wirtschaftsverbänden, Lobbyisten, Non-Profit-Organisationen, Anwaltskanzleien, Wirtschaftsprüfern, Beratungsunternehmen und sonstigen Dienstleistern zunimmt.
- Aufgrund der meist repräsentativen Funktionen haben eine Vielzahl von Büromietern in Washington, D.C. besondere Anforderungen und Bedürfnisse, die das Investitionsobjekt sehr gut erfüllen kann: Das Objekt ist zentral gelegen und bietet ausreichende Parkmöglichkeiten in der Tiefgarage des Gebäudes. Die knapp 1.000 qm große Geschossfläche des Gebäudes ist geeignet für Mieter, die eine kleinere Fläche exklusiv auf einer Etage suchen. Den Mietern stehen in dem verbundenen Hotel „The Madison“ (Fondsobjekt 05) bewirtschaftete Konferenz- und Tagungsräume zur Verfügung, so dass die Mieter hierfür keine eigenen Flächen vorhalten müssen.
- Der Fonds hat die Chance, das Bürogebäude im Markt neu zu positionieren und bei der Neu- und Anschlussvermietung von Büroflächen die sich durch das benachbarte Hotel ergebenden Synergieeffekte besser zu vermarkten. Hierbei sollen potenzielle Nutzer gesucht werden, für die die unmittelbaren Übernachtungs- und Konferenzmöglichkeiten eine wichtige Ergänzung zu ihren Mietflächen darstellen und die bereit sind, hierfür auch eine höhere Büromiete zu zahlen.
- Der Fonds konnte das Objekt zu einem günstigen Preis von \$ 29,14 Mio. bzw. rund 3.320 \$/qm erwerben. Zum Vergleich: In den letzten 18 Monaten wurden in Washington, D.C. zehn hinsichtlich Qualität und Standort vergleichbare Bürogebäude gehandelt. Diese wurden zu durchschnittlich 4.190 \$/qm bzw. einem um 25% höheren Preis erworben.

Der Fonds beabsichtigt, in den ersten zwei Jahren die Vermietungsquote auf 95% zu erhöhen und dabei neue sowie in den Folgejahren auslaufende Mietverträge zu verbesserten Mietkonditionen abzuschließen. Dabei ist geplant, den für 2011 budgetierten Nettomietüberschuss in Höhe von \$ 1,9



Eingang Bürogebäude Madison an der 15th Street



Lobby im Erdgeschoss

Mio. bis zum Ende der Fondslaufzeit auf \$ 2,5 Mio. p.a. zu steigern. Die vorgenannten Faktoren führen zu der Erwartung, das Bürogebäude Ende 2016 auf Basis des genannten Nettomietüberschusses zu einer prognostizierten Nettoanfangsrendite von 6% bzw. einem Preis von \$ 42,1 Mio. zu veräußern. Es ist denkbar, bei späterem Verkauf das Bürogebäude sowohl einzeln als auch im Paket zusammen mit dem angrenzenden Madison Hotel zu veräußern.

Investition und Finanzierung

Die Gesamterwerbskosten von \$ 29,79 Mio., die neben dem Kaufpreis von \$ 29,14 Mio. auch Kaufnebenkosten in Höhe von \$ 0,65 Mio. enthalten, wurden zu 100% mit Eigenkapital des Fonds finanziert. Zum geeigneten Zeitpunkt ist geplant, bis zu 50% des Kaufpreises durch ein Hypothekendarlehen zu finanzieren. In der Kalkulation ist ab 2011 ein Hypothekendarlehen in Höhe von \$ 18,94 Mio. zu einem Zinssatz von 5% und einer Laufzeit von sechs Jahren berücksichtigt.

Objektübersicht

Das Objekt wurde 1963 als Teil des „Madison Building“ (Name des Gebäudekomplexes) zusammen mit dem direkt angrenzenden Madison Hotel (Fondsobjekt 05) gebaut. Über den Eingangsbereich des Bürogebäudes besteht auch ein direkter Zugang in die Lobby des benachbarten Hotels. Die vermietbare Bürofläche beträgt insgesamt 8.770 qm. Parkplätze sind in der Innenstadt von Washington, D.C. rar. Ein besonderer Vorzug des Gebäudes sind daher die bis zu 350 Tiefgaragenstellplätze, die den Mietern im Gebäude zur Verfügung stehen. Die Größe der einzelnen Geschossflächen ist besonders gut geeignet für Mieter, die eine kleine bis mittelgroße Mietfläche suchen. Bei den Büromietern handelt es sich um gute Adressen aus den Bereichen Unternehmensberatung, Anwaltskanzleien und Nichtregierungsorganisationen.

Während der Kaufvertragsverhandlungen sind zwei Mieter insolvent geworden, so dass das Objekt von zuvor 96% aktuell zu lediglich rund 65% vermietet ist. JAMESTOWN hat das Objekt trotzdem erworben, weil der Verkäufer durch ein Reservekonto in Höhe von \$ 3,4 Mio. die entsprechende Miete für zwei Jahre und die Neuvermietungskosten der frei gewordenen Mietflächen bezahlt.

Standort

Das Madison Bürogebäude befindet sich an der Ecke M Street / 15th Street in innerstädtischer Lage von Washington, D.C. Das Gebäude ist über öffentliche Verkehrsmittel gut zu erreichen. Zwei U-Bahn-Stationen sind fußläufig rund fünf Minuten entfernt. Mit dem Auto sind der Reagan National Airport innerhalb von 20 Minuten und der Hauptbahnhof Union Station in zehn Minuten zu erreichen.

In den letzten Jahren hat sich Washington, D.C. als einer der bevorzugtesten Standorte für Immobilieninvestoren in den USA entwickelt. Dies ist zurückzuführen auf kontinuierliche Flächennachfrage, geringe Leerstandsquote, positive Mietpreisentwicklung und damit eine attraktive Wertentwicklung der Immobilien im Washingtoner Markt.

Washington, D.C. ist Hauptstadt und Regierungssitz der USA, außerdem Sitz der Weltbank und des Internationalen Währungsfonds. Der Großraum Washington ist mit 5,4 Mio. Einwohnern insbesondere durch die Hauptstadtfunktion geprägt. Im staatlichen Sektor ist nahezu jeder vierte Arbeitnehmer beschäftigt. Das anhaltende Beschäftigungswachstum sowohl im staatlichen wie im privaten Sektor sorgt für eine stete Nachfrage nach Büroflächen.



Luftbildaufnahme des Madison Bürogebäudes



JAMESTOWN US-Immobilien GmbH

Marienburger Str. 17 · 50968 Köln · Telefon: (0221) 30 98-0 · Telefax: (0221) 30 98-100
Internet: www.jamestown.de · E-Mail: info@jamestown.de

■ Fondsobjekt 05 (Datenstand: 31. Januar 2011)

Investitionsobjekt:
Madison Hotel

Standort:
1177 15th Street, NW,
Washington, D.C.

Wertschöpfungsstrategie:
Bestandsentwicklung

**Eigenkapital auf
Objektebene:**
\$ 95,171 Mio.

**Zielergebnis auf
Fondsebene:**
9% p.a. gemäß IRR

**Geplante Investitions-
dauer:** 5 bis 6 Jahre



Hoteleingang „The Madison“ an der 15th Street in Washington, D.C.

Beschreibung

In der Innenstadt von Washington, D.C. hat JAMESTOWN Co-Invest 5 das Hotel „The Madison“ erworben. Das Hotel ist in Washington, D.C. insbesondere dadurch bekannt, dass alle US-amerikanischen Präsidenten seit John F. Kennedy das „Madison“ als zeitweisen Sitz während der Wahlkampagnen auswählten oder für Staatsgäste und andere Anlässe genutzt haben. An der Ecke M Street / 15th Street gelegen ist das Objekt nur fünf Straßenblocks vom Weißen Haus entfernt. Das Haus der 4-Sterne-Kategorie wurde 1963 gebaut. Das 14-geschossige Madison Hotel verfügt über 353 Gästezimmer und Suiten sowie 1.130 qm Konferenz- und Tagungsflächen. In der mit dem benachbarten Madison Bürogebäude (Fondsobjekt 04) gemeinsam genutzten Tiefgarage stehen insgesamt 350 Stellplätze zur Verfügung.

Hinweis:

Jedes Fondsobjekt stellt nur einen Teil der Gesamtinvestition von JAMESTOWN Co-Invest 5 dar und ist eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Investitionsstrategie. Das jeweilige Zielergebnis auf Fondsebene berücksichtigt neben den Daten des Investitionsobjektes die auf der Fondsebene entstehenden Erträge (z.B. Zinsen) und Aufwendungen (z.B. Kosten aus der Emission und für die jährliche Fondsverwaltung) und darüber hinaus den Ausschüttungsanspruch bis Ende 2009 sowie die Vorzugsstellung der Anleger gegenüber der Komplementärin. Grundlage des am 30.09.2009 beendeten öffentlichen Angebotes der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist einzig der veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 15.10.2007.

Für den Erwerb des Madison Hotels waren folgende Faktoren maßgeblich:

- Der Hotelmarkt in Washington, D.C. hat in den USA in den vergangenen zehn Jahren überdurchschnittlich gute Ergebnisse hinsichtlich Belegungsquoten und Einnahmen pro Zimmer erzielt. Es besteht eine stetig steigende Nachfrage nach Hotelzimmern, die aus der Funktion von Washington, D.C. als Hauptstadt und Regierungssitz der USA und der wachsenden Tourismuszahlen resultieren.
- Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Washington, D.C. und konnte für diese gute Lage zu einem vergleichsweise günstigen Preis von \$ 93,4 Mio. bzw. \$ 266.000 pro Zimmer erworben werden. In 2010 wurden in Washington, D.C. für ein Hotel der gleichen Kategorie, jedoch besserem Zustand, rund \$ 400.000 pro Zimmer bezahlt.
- Der Fonds hat die Chance, das Hotel neu im Markt zu positionieren und das Ertragspotenzial deutlich zu steigern. Hierfür ist in 2011/2012 die Renovierung insbesondere der Hotelzimmer, Konferenzräume und des Gastronomiebereichs vorgesehen. Für die Renovierungsmaßnahmen ist ein Budget in Höhe von \$ 19,5 Mio. bzw. \$ 55.241 pro Zimmer kalkuliert. Der größte Teil des Budgets wird für neue Badezimmer, Klimaanlage, Teppiche und Möbel in den 353 Hotelzimmern verwendet. Darüber hinaus sind \$ 2,3 Mio. Instandhaltungsaufwendungen für Fassade, Dach und Tiefgarage budgetiert.
- Durch den Erwerb des direkt benachbarten Madison Bürogebäudes (Fondsobjekt 04) ergeben sich Synergie-Effekte zwischen Büromietern und Hotelbetrieb. Hierdurch besteht die Möglichkeit, die Tagungs- und Konferenzräume stärker auszulasten und durch Zusatzleistungen aus dem Gastronomie- und Cateringbereich die Ertragslage des Hotels zu verbessern.

Mit dem Erwerb des Madison Hotels hat der Fonds erstmalig in die Nutzungsart Hotel investiert und profitiert damit von einer zusätzlichen Diversifikation innerhalb der Nutzungsarten. Die Strategie des Fonds besteht darin, nach der in 2011/2012 erfolgten Renovierung die Belegungsquote und die

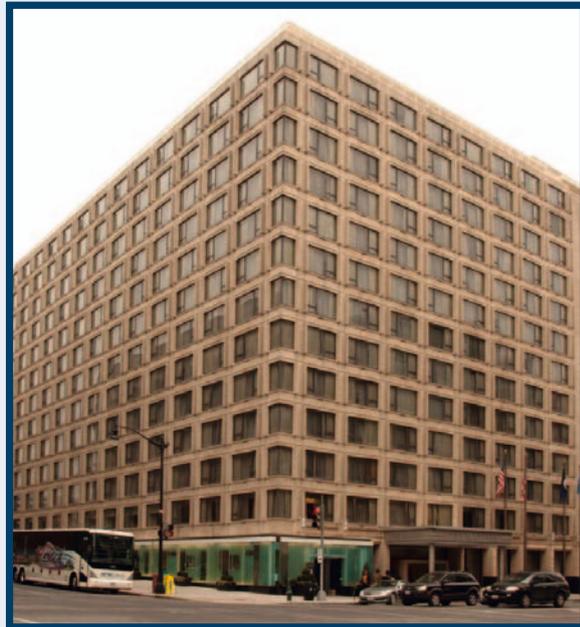


Lobby im Erdgeschoss



Zimmer in 14. Etage

durchschnittlichen Einnahmen pro Zimmer zu erhöhen. Zusammen mit geplanten Einsparungen bei laufenden Betriebskosten soll damit der Nettobetriebsüberschuss bis 2016 auf \$ 10,54 Mio. gesteigert werden. Basis hierfür ist eine durchschnittliche Belegungsrate von 75% und ein durchschnittlicher Zimmerpreis von \$ 306 pro Nacht (für 2011 sind 70,3% bzw. \$ 199 budgetiert). Die vorgenannten Faktoren führen zu der Erwartung, das Hotel in 2016 auf Basis des genannten Nettobetriebsüberschusses zu einer Nettoanfangsrendite von 7% zu veräußern. Dies entspricht einem Verkaufspreis von \$ 150,5 Mio. bzw. \$ 426.400 pro Zimmer. Es ist denkbar, bei späterem Verkauf das Madison Hotel sowohl einzeln als auch im Paket zusammen mit dem angrenzenden Bürogebäude zu veräußern.



Blick auf das Madison Hotel von der M Street

Investition und Finanzierung

Die Gesamterwerbskosten von \$ 95,2 Mio. die neben dem Kaufpreis von \$ 93,9 Mio. auch Kaufnebenkosten in Höhe von \$ 1,3 Mio. enthalten, wurden zu 100% mit Eigenkapital des JAMESTOWN Co-Invest 5 finanziert. Aus zusätzlichem Eigenkapital des Fonds sowie aus Objektüberschüssen sollen im Laufe der nächsten zwei Jahre die bereits erwähnten Renovierungsmaßnahmen und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von insgesamt \$ 21,8 Mio. finanziert werden. Zum geeigneten Zeitpunkt ist geplant, bis zu 50% des Kaufpreises durch ein Hypothekendarlehen zu finanzieren. Der Fonds wird die Aufnahme von Fremdmitteln in Erwägung ziehen. In der Kalkulation ist ab 2011 ein Hypothekendarlehen in Höhe von \$ 46,93 Mio. zu einem Zinssatz von 7,5% und einer Laufzeit von fünf Jahren berücksichtigt.

Objektübersicht

Das Hotelgebäude wurde im Jahr 1963 erbaut und nach Angaben des Verkäufers zuletzt im Jahr 2004 für \$ 37 Mio. renoviert. JAMESTOWN hat Destination Hotels & Resort (DHR) als neuen Hotelbetreiber für „The Madison“ eingesetzt. DHR kann eine umfangreiche Expertise im Hotelmanagement vorweisen und betreibt im Stadtgebiet von Washington, D.C. zwei weitere Hotels.

Das Hotelgebäude erstreckt sich über vierzehn Obergeschosse. Im Erdgeschoss befinden sich die Hotelloobby sowie das Restaurant und der Barbereich. Das bisher defizitäre Hotelrestaurant wird an einen externen Restaurantbetreiber vermietet, um über den Kreis der Hotelgäste hinaus ein breiteres Segment von Restaurantbesuchern zu gewinnen. Auf einer Fläche von 1.130 qm befinden sich in der zweiten Etage 13 unterschiedlich große Konferenz- und Tagungsräume. In den weiteren Obergeschossen befinden sich 340 Gästezimmer und 13 Suiten. Die Gästezimmer und Suiten sind mit durchschnittlich 44 qm bzw. 115 qm vergleichsweise großzügig gestaltet und reflektieren das Niveau dieser gehobenen Hotelkategorie. Weitere Vorzüge des Hotels sind das 24 Stunden geöffnete Business-Center, ein Fitnessstudio und ein Wellness-Bereich. Über die Lobby besteht ein direkter Zugang in den Eingangsbereich des direkt benachbarten Madison Bürogebäudes (Fondsobjekt 04). Eine Besonderheit in Washington, D.C. ist die hohe Anzahl der insgesamt 350 Autostellplätze, die in der vierstöckigen Tiefgarage für die Hotelgäste sowie die Büromieter und deren Besucher zur Verfügung stehen.

Standort

Das Madison Hotel befindet sich in innerstädtischer Lage an der Ecke M Street / 15th Street von Washington, D.C. Für Geschäftsreisende wie Touristen ist die Lage attraktiv, da viele Institutionen und Sehenswürdigkeiten fußläufig zu erreichen sind. Beispielsweise ist das Weiße Haus lediglich fünf Straßenblocks bzw. 800 m südlich gelegen. Zwei U-Bahn-Stationen sind fußläufig rund fünf Minuten entfernt. Mit dem Auto sind der Reagan National Airport innerhalb von 20 Minuten und der Hauptbahnhof Union Station in zehn Minuten zu erreichen.

In den letzten Jahren hat sich Washington, D.C. als einer der bevorzugtesten Standorte für Immobilieninvestoren in den USA entwickelt. Dies ist zurückzuführen auf kontinuierliche Flächennachfrage, geringe Leerstandsquote, positive Mietpreisentwicklung und damit eine attraktive Wertentwicklung der Immobilien im Washingtoner Markt.

Washington, D.C. ist Hauptstadt und Regierungssitz der USA, außerdem Sitz der Weltbank und des Internationalen Währungsfonds. Der Großraum Washington ist mit 5,4 Mio. Einwohnern insbesondere durch die Hauptstadtfunktion geprägt. Im staatlichen Sektor ist nahezu jeder vierte Arbeitnehmer beschäftigt. Der Hotelmarkt profitiert von der Funktion als Hauptstadt der USA und auch die Tourismusbranche verzeichnet einen kontinuierlichen Zuwachs.



Luftbildaufnahme des Hotels „The Madison“



JAMESTOWN US-Immobilien GmbH

Marienburger Str. 17 · 50968 Köln · Telefon: (0221) 30 98-0 · Telefax: (0221) 30 98-100
Internet: www.jamestown.de · E-Mail: info@jamestown.de

■ **Fondsobjekt 06** (Datenstand: 30. September 2011)

Investitionsobjekt:

Ponce City Market

Standort:

Ponce de Leon Avenue,
Atlanta, Georgia

Wertschöpfungsstrategie:

Bestandsentwicklung/
Revitalisierung

Eigenkapital auf

Objektebene:

\$ 66,4 Mio.

Zielergebnis

auf Fondsebene:

9% p.a. gemäß IRR

Geplante Investitions-

dauer: 5 Jahre



Das ehemalige Logistik- und Einzelhandelsgebäude Ponce City Market wird in den nächsten Jahren zu einem gemischt genutzten Objekt umgebaut

Beschreibung

JAMESTOWN Co-Invest 5 hat im Juli 2011 in Midtown Atlanta den Gebäudekomplex Ponce City Market erworben. Ponce City Market ist ein ehemaliges Logistik- und Einzelhandelsgebäude, das 1926 fertiggestellt und bis zum Verkauf von der Stadt Atlanta als Verwaltungsgebäude genutzt wurde. Es handelt sich um eine der flächenmäßig größten Gewerbeimmobilien im Bundesstaat Georgia. Nach Verhandlungen mit Denkmalschutz- und Planungsbehörden ist es JAMESTOWN gelungen, die Stadt Atlanta für ein modernes Konzept zum Umbau und zur Revitalisierung des Gebäudes zu gewinnen. Hiernach wird JAMESTOWN Ponce City Market innerhalb der nächsten Jahre zu einem gemischt genutzten Objekt mit bis zu 70.000 qm vermietbaren Büro-, Gastronomie- und Einzelhandelsflächen, rund 280 Miet- und Eigentumswohnungen mit insgesamt 31.000 qm sowie bis zu 2.250 Stellplätzen umbauen.

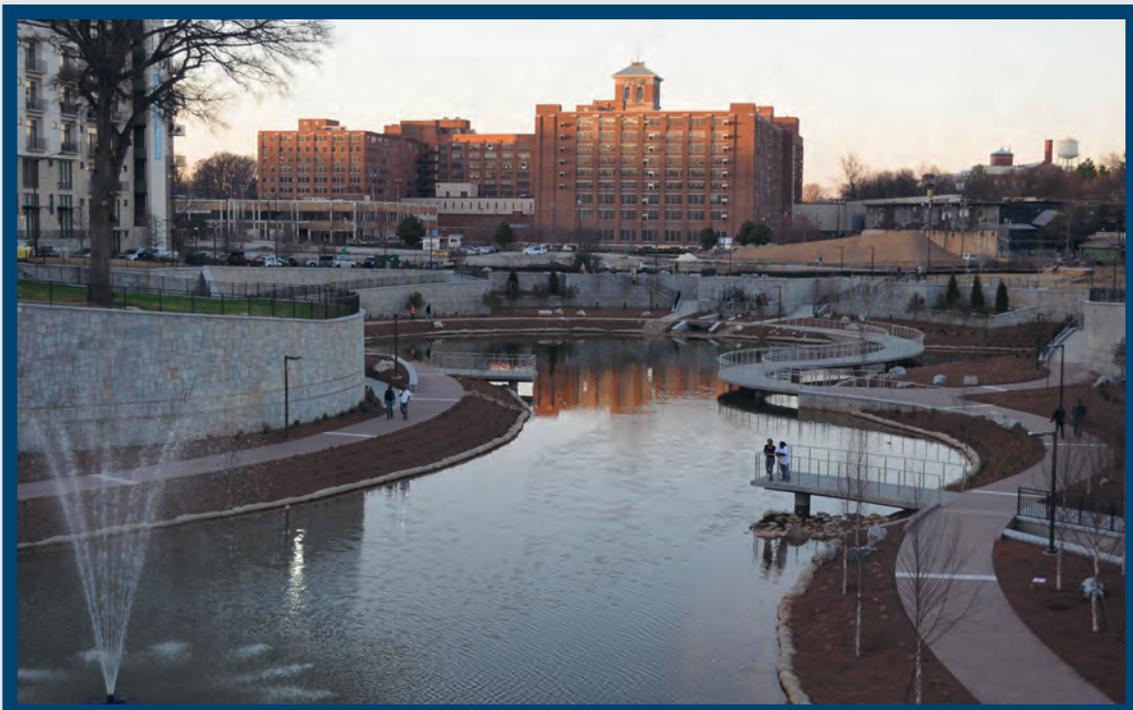
Hinweis:

Jedes Fondsobjekt stellt nur einen Teil der Gesamtinvestition von JAMESTOWN Co-Invest 5 dar und ist eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Investitionsstrategie. Das jeweilige Zielergebnis auf Fondsebene berücksichtigt neben den Daten des Investitionsobjektes die auf der Fondsebene entstehenden Erträge (z.B. Zinsen) und Aufwendungen (z.B. Kosten aus der Emission und für die jährliche Fondsverwaltung) und darüber hinaus den Ausschüttungsanspruch bis Ende 2009 sowie die Vorzugsstellung der Anleger gegenüber der Komplementärin. Grundlage des am 30.09.2009 beendeten öffentlichen Angebotes der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist einzig der veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 15.10.2007.

Für den Erwerb von Ponce City Market waren folgende Faktoren ausschlaggebend:

- Es handelt sich um eine einzigartige historische Immobilie mit besonderem Flair und aussichtsreichen Entwicklungsmöglichkeiten in aufstrebender Lage von Atlanta. Der Fonds hat die Chance, das seit vielen Jahren nicht sinnvoll genutzte Gebäude im Markt neu zu positionieren. JAMESTOWN beabsichtigt, bei der umfangreichen Renovierung die historische und besondere Architektur behutsam mit modernem Design zu kombinieren. JAMESTOWN bringt hier Erfahrungen aus ähnlichen Objekten in New York City ein.
- Das Konzept für Ponce City Market ist einzigartig in Atlanta, so dass eine wichtige Differenzierung und Alleinstellung in einem derzeit insgesamt schwierigen Markt für Büro- und Wohnflächen in Atlanta erreicht wird. Gewerbliche und wohnwirtschaftliche Flächen mit Loftcharakter sind insbesondere für Mieter aus der kreativen Szene attraktiv. Mit Deckenhöhen von 5,50 m ist das Gebäude auf den ersten drei Stockwerken ideal für Einzelhandelsflächen, Galerien und Restaurants geeignet. In den oberen Geschossen mit Deckenhöhen von 3,35 m sind Büroflächen bzw. Wohnungen mit Loftcharakter geplant, die unter anderem einen unverbauten Blick auf die Skyline von Atlanta ermöglichen.
- JAMESTOWN kann bei der Repositionierung von Ponce City Market auf die Unterstützung der Stadt Atlanta zählen. Bei der öffentlichen Schlüsselübergabe an JAMESTOWN sagte der Oberbürgermeister von Atlanta: „Das Gebäude ist seit über 80 Jahren eines der markanten Wahrzeichen von Atlanta, und ich bin zuversichtlich, dass dieses historische Bauwerk in den Händen dieser Spitzenfirma gut aufgehoben ist. Ich freue mich darauf zu sehen, wie Ponce City Market sich in einen Top-Standort für Anwohner und Besucher wandelt und zum Mittelpunkt der wieder aufblühenden Ponce de Leon-Achse wird.“
- Der Fonds hat das Objekt von der Stadt Atlanta zum Preis von \$ 26,9 Mio. erworben, wobei die letzte Kaufpreisrate in Höhe von \$ 11,5 Mio. nur bei Überschreiten hoher Erfolgskennziffern des Objektes für JAMESTOWN Co-Invest 5 fällig wird. Mit Unterstützung der Stadt Atlanta ist es außerdem gelungen, staatliche „tax credits“, d.h. Steuervergünstigungen für Denkmalschutz, in Höhe von rund \$ 14,5 Mio. zu sichern. Diese Konditionen bedeuten, dass der Fonds Grundstück und Gebäude fast unsonst erhalten hat, wodurch sich das wirtschaftliche Risiko der Revitalisierung reduziert.

Die derzeitige Projektplanung sieht vor, bis zu 43.000 qm vermietbare Büro- und 27.000 qm Restaurant- und Einzelhandelsflächen, rund 280 Miet- und Eigentumswohnungen mit 31.000 qm sowie bis zu 2.250 Stellplätzen zu schaffen. Im ersten Schritt der Bauphase werden bis Mitte 2012 die bestehende Park-



Blick von Süden auf Ponce City Market; im Vordergrund See im „Old Fourthward Park“ (Teil des BeltLine Projekts)

garage sowie ein weiteres Teilgebäude abgerissen. Der nächste Schritt beinhaltet den Umbau des rechten Gebäudeflügels zu Mietwohnungen und einer Parkgarage. Schließlich werden die Einzelhandels- und Büroflächen fertiggestellt. Parallel zu den Umbaumaßnahmen erfolgt die Vermietung der Flächen. Das Konzept ist flexibel, so dass aufgrund der Nachfrage von potenziellen Nutzern auch andere Flächen- und Nutzungskonzepte realisiert werden können; beispielsweise anstelle der Eigentumswohnungen auch eine Hotelnutzung. Der Fonds plant die Fertigstellung des Gebäudekomplexes im Jahr 2014.

Investition und Finanzierung

Inklusive der Erwerbskosten von \$ 26,9 Mio. sind die gesamten Projektkosten mit rund \$ 180 Mio. geplant. Der Erwerb sowie die anfänglichen Umbau-, Entwicklungs- und Vermietungskosten des Objektes werden zunächst sukzessive aus \$ 66,4 Mio. Eigenkapital des Fonds finanziert. Aus der Veräußerung von sogenannten „tax credits“ und dem Verkauf eines Teilgrundstücks werden Erlöse von insgesamt \$ 18,5 Mio. erwartet. Mit Projektfortschritt und entsprechender Vorvermietung ist ab Mitte 2013 die weitere Finanzierung durch ein Hypothekendarlehen in Höhe von bis zu \$ 95 Mio. bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 5,8% p.a. kalkuliert. Mieteinnahmen aus den Gewerbeflächen bzw. Verkaufserlöse aus den Eigentumswohnungen werden ab Fertigstellung des Projekts in 2014 erwartet. Der Verkauf der Einzelhandels- und Büroflächen sowie der Mietwohnungen ist für 2016 vorgesehen.

Objektübersicht

Das Objekt wurde 1926 fertiggestellt und diente bis Mitte der achtziger Jahre als Einzelhandels- und Logistikzentrum für das Versandhaus und Einzelhandelsunternehmen Sears Roebuck Company. 1990 wurde das Gebäude von der Stadt Atlanta erworben, jedoch nur teilweise durch kommunale Behörden und Einrichtungen genutzt. Im Jahr 2010 beschloss die Stadt Atlanta schließlich, das Gebäude zu verkaufen.

Die Grundstücksfläche beträgt über 65.500 qm. Das U-förmige Hauptgebäude erstreckt sich über neun Stockwerke und verfügt vor dem Umbau über eine Nutzfläche von knapp 200.000 qm. Auf dem Grundstück befinden sich ein weiteres Gebäude sowie eine Parkgarage. Diese werden abgerissen bzw. zurückgebaut, um Platz für Grünflächen, einen großen Innenhof und etwaige Neubauf Flächen zu schaffen.



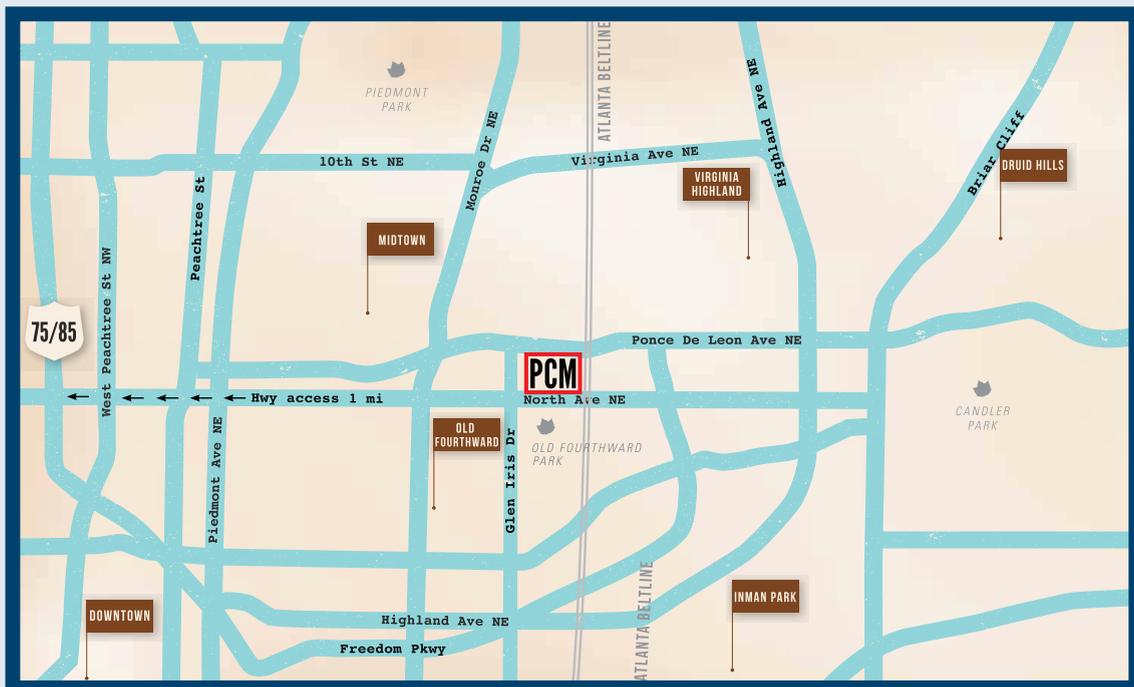
Computeranimation von Ponce City Market nach Fertigstellung in 2014

Standort

Das Objekt befindet sich in aufstrebender Lage im Stadtteil Midtown East von Atlanta. Über die Ponce de Leon Avenue und die North Avenue sind die Geschäftsviertel Downtown und Midtown und die Autobahnen I 75 / I 85 in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die unmittelbare Umgebung ist durch Wohnbau und Einzelhandel geprägt. Mit dem Piedmont Park im Norden, dem Central Park im Südwesten und dem Freedom Park im Südosten befinden sich drei Naherholungsräume in unmittelbarer Umgebung.

Direkt östlich am Objekt vorbei führt die BeltLine, eine stillgelegte Schienentrasse, die sich über rund 35 km erstreckt. In den kommenden 20 Jahren ist eine sukzessive Umwandlung und Revitalisierung zu Freizeit- und Parkflächen geplant. In der unmittelbaren Nachbarschaft zu Ponce City Market, ist die Revitalisierung der BeltLine bereits im Gange. Die Planung sieht vor, dass Spaziergänger und Besucher der BeltLine über eine Brücke direkten Zugang zu den Einzelhandelsflächen von Ponce City Market erhalten. Die BeltLine gehört zu den größten städtebaulichen Projekten, die die Stadt Atlanta seit der Olympiade 1996 realisieren möchte. Die Gesamtkosten sind mit rund \$ 2,8 Mrd. kalkuliert.

Atlanta ist das wichtigste Wirtschaftszentrum im Südosten der USA mit 5 Mio. Einwohnern und einem überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum. Aufgrund der hervorragenden Verkehrsinfrastruktur und des größten Flughafens der Welt ist Atlanta zugleich das wichtigste Drehkreuz für Transport und Logistik im Südosten der USA. Atlanta ist Hauptstadt des Bundesstaates Georgia und Sitz bedeutender Unternehmen wie Coca-Cola und UPS.



Karte von Atlanta mit Standort von Ponce City Market (PCM). Weitere Informationen finden Sie auch unter www.poncecitymarket.com



JAMESTOWN US-Immobilien GmbH

Marienburg Str. 17 · 50968 Köln · Telefon: (0221) 30 98-0 · Telefax: (0221) 30 98-100
Internet: www.jamestown.de · E-Mail: info@jamestown.de

■ Fondsobjekt 07 (Datenstand: 30. März 2012)

Investitionsobjekt:

Geschäftshaus 530 Fifth Avenue

Standort:

530 Fifth Avenue,
New York City, NY 10036

Wertschöpfungsstrategie:

Bestandsentwicklung

Eigenkapital auf Objektebene:

ca. \$ 105 Mio.

Zielergebnis auf Fondsebene:

8% p.a. gemäß IRR

Geplante Investitionsdauer:

5 Jahre



Geschäftshaus 530 Fifth Avenue

Beschreibung

Die Fifth Avenue in Manhattan, New York zählt zu den teuersten und attraktivsten Geschäftsstraßen weltweit. Hier, zwischen der 44. und 45. Straße, nur wenige Gehminuten vom Rockefeller Center und Times Square entfernt, hat JAMESTOWN Co-Invest 5 im Rahmen eines Joint Ventures mit US-amerikanischen Partnern das Investitionsobjekt 530 Fifth Avenue erworben. Das Gebäude verfügt über 26 Stockwerke mit einer Gesamtmietfläche von 50.160 qm, die sich auf 44.810 qm Büro- und 5.350 qm Einzelhandelsflächen verteilen. Zum Zeitpunkt des Ankaufs lag der Vermietungsstand für die Büroflächen bei 87% und für die Einzelhandelsflächen bei 30%. Im Rahmen des Joint Ventures übernimmt JAMESTOWN die Objektverwaltung und das Asset-Management für das Investitionsobjekt.

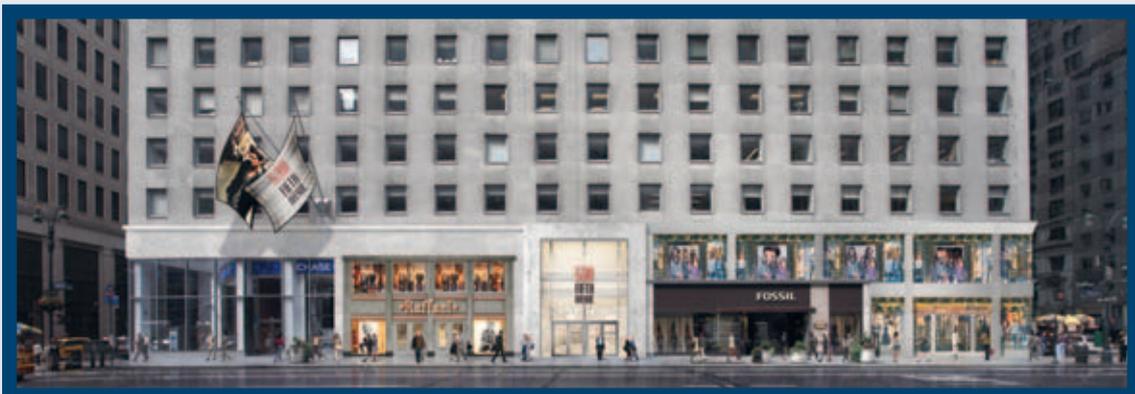
Hinweis:

Jedes Fondsobjekt stellt nur einen Teil der Gesamtinvestition von JAMESTOWN Co-Invest 5 dar und ist eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Investitionsstrategie. Das jeweilige Zielergebnis auf Fondsebene berücksichtigt neben den Daten des Investitionsobjektes die auf der Fondsebene entstehenden Erträge (z.B. Zinsen) und Aufwendungen (z.B. Kosten aus der Emission und für die jährliche Fondsverwaltung) und darüber hinaus den Ausschüttungsanspruch bis Ende 2009 sowie die Vorzugsstellung der Anleger gegenüber der Komplementärin. Grundlage des am 30.09.2009 beendeten öffentlichen Angebotes der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist einzig der veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 15.10.2007.

Für den Erwerb des Geschäftshauses 530 Fifth Avenue waren folgende Faktoren maßgeblich:

- Der Voreigentümer hat notwendige Modernisierungen und Instandhaltungsaufwendungen in den letzten Jahren vernachlässigt, so dass das Objekt derzeit dem Standard einer „Class B“-Immobilie entspricht. Der Fonds hat die Chance, mit dem geplanten Umbau der Eingangslobby, der Erneuerung der Gebäudetechnik und der Renovierung der Fassade das Gebäude aufzuwerten und damit sowohl für bestehende wie potenzielle Mieter attraktiver zu gestalten.
- Auf der Fifth Avenue besteht eine große Nachfrage nach Mietflächen und die Bereitschaft von Unternehmen, gegenüber anderen Standorten hier höhere Mietpreise zu bezahlen. Insbesondere in der oberen Hälfte der Fifth Avenue, zwischen 49. und 59. Straße, sind in den letzten Jahren ein rasanter Mietpreisanstieg für Einzelhandelsflächen und ein Verdrängungsprozess durch große internationale Ketten zu beobachten. Einzelhandelsmieter, die die Prestigeadresse Fifth Avenue suchen, weichen daher zunehmend auf Mietflächen im unteren Teil der Fifth Avenue zwischen der 42. und der 49. Straße aus. Die Angebotsmiete für Einzelhandelsflächen ist 2011 in diesem Abschnitt der Fifth Avenue um 65% gegenüber dem Vorjahr gestiegen, so dass sich für den Fonds ein hohes Mietsteigerungspotenzial ergibt.
- Im Rahmen des Ankaufs wurden die Mietverträge mit zwei großen Einzelhandelsmietern im Erdgeschoss (rund 70% der gesamten Einzelhandelsflächen) aufgelöst. Das Flächenpotenzial war in der Vergangenheit nicht optimal genutzt und die Vertragsmieten für diese Flächen lagen deutlich unter Marktniveau. So kann beispielsweise die Einzelhandelsfläche an der attraktiven Ecke Fifth Avenue / 45. Straße (bis Jahresende an LensCrafters vermietet) im 1. Obergeschoss um zusätzliche 740 qm, die bislang als Bürofläche genutzt wurden, erweitert werden (siehe Bild rechts auf Seite 3). Die für die gesamten Einzelhandelsflächen 2012 budgetierten Mieteinnahmen von \$ 4,9 Mio. sollen bis 2016 auf \$ 17,9 Mio. gesteigert werden.
- 530 Fifth Avenue besitzt eine besondere Eigenschaft: Das Fondsobjekt ist eines von lediglich vier Gebäuden auf der gesamten Fifth Avenue zwischen der 42. und 57. Straße, dessen Gebäudefront einen kompletten Straßenblock entlang der Fifth Avenue einnimmt. Gebäude mit diesen Vorzügen sind bei großen und prestigeträchtigen Einzelhandelsmietern besonders gefragt, da hierdurch großformatige Schaufenster- und Werbeflächen möglich sind.
- Bis 2016 laufen mehrere Mietverträge für rund 53% aller Büroflächen aus, die erheblich unter der derzeitigen Marktmiete vermietet sind. Mit der Modernisierung und Aufwertung des Gebäudes können höherwertige Mieter gewonnen und bei der Verlängerung der Mietverträge oder der Neuvermietung deutlich höhere Mieteinnahmen realisiert werden. Die für die gesamten Büroflächen 2012 budgetierten Mieteinnahmen von \$ 21,2 Mio. sollen bis 2016 auf \$ 29,1 Mio. gesteigert werden.

Mit dem Erwerb des Geschäftshauses 530 Fifth Avenue hat der Fonds erstmalig in New York City investiert und profitiert von einer zusätzlichen Standortdiversifikation. Die Investitionsstrategie des Fonds besteht darin, das Objekt durch umfangreiche Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen im Markt neu zu positionieren und die bei Mietvertragsauslauf frei werdenden Flächen auf dem dann höherem Marktniveau zu vermieten. Die genannten Faktoren führen zu der Prognose, den für 2012 budgetierten Nettomietüberschuss vor Schuldendienst von \$ 12,7 Mio. bis zum Verkauf in fünf Jahren auf \$ 32,9 Mio. zu steigern und das Objekt dann zu einer Anfangsverzinsung von 5,3% an den nächsten Käufer zu veräußern.



Computeranimation der geplanten Schaufensterfront entlang der Fifth Avenue

Investition und Finanzierung

Das Geschäftshaus wurde im Rahmen eines Joint Ventures erworben, an dem der Fonds zu rund 46% beteiligt ist. Wesentliche Entscheidungen können nur mit Zustimmung von JAMESTOWN getroffen werden. Die Gesamterwerbskosten von \$ 406,7 Mio. enthalten neben dem Kaufpreis von \$ 390 Mio. und Kaufnebenkosten von \$ 12,5 Mio. eine Reserve von \$ 4,2 Mio. Das Fondsobjekt ist mit einer erstrangigen Hypothek von \$ 195,9 Mio. und einer Nachrangfinanzierung von \$ 24,7 Mio. ausgestattet. Die Zinssätze betragen 5,76% bzw. 9,0%, beide Darlehen sind tilgungsfrei und enden jeweils im Februar 2016. Für Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, Mieterausbauten, Vermietungskosten und Betriebsausgaben ist ein Gesamtaufwand von weiteren rund \$ 42 Mio. kalkuliert, die insbesondere in den ersten drei Jahren anfallen. Diese Ausgaben werden voraussichtlich durch weiteres Eigenkapital der Joint-Venture-Partner finanziert. Die Höhe des von JAMESTOWN Co-Invest 5 in das Objekt investierten Eigenkapitals belief sich zum Zeitpunkt des Ankaufs auf \$ 85,8 Mio. und kann sich im Laufe des Investitionszeitraumes somit auf ca. \$ 105 Mio. erhöhen.

Objektübersicht

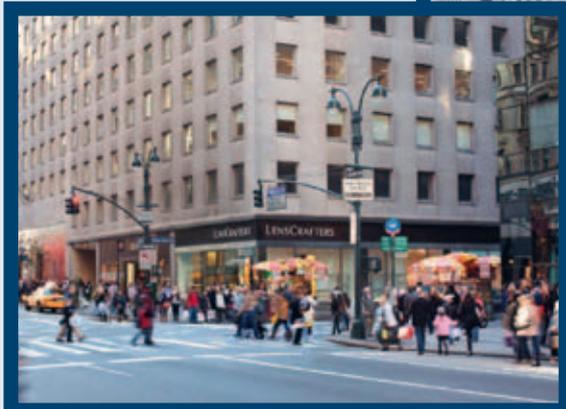
Das 1955 erstellte und 2004 teilweise renovierte Geschäftshaus, auch bekannt als „Bank of New York Building“, weist auf 26 Geschossen eine vermietbare Fläche von 50.160 qm (89% Büroflächen und 11% Einzelhandel) auf. Die Größe der einzelnen Geschossflächen variiert in den unteren Etagen von 3.255 qm bis hin zu 725 qm in den oberen Etagen. Zum Zeitpunkt des Ankaufs lag der Vermietungsstand für die Büroflächen bei 87% und

Hauptmieter	Mietfläche in qm	Laufzeit- ende	Miete in Mio US-\$	
			2012	2016*
Büroflächen				
JP Morgan Chase Bank	6.710	05/2013	3,080	5,767
Mass Mutual Bank	6.130	02/2020	4,249	4,532
Diageo NA	5.220	01/2016	2,229	2,746
CSC Holdings	4.100	12/2016	1,911	2,171
Wells Fargo Bank	3.180	12/2012	2,560	2,915
Einzelhandelsflächen				
Leerstand	3.230	-	0	7,213
JP Morgan Chase Bank	980	09/2025	2,376	2,660
LensCrafters	650	12/2012	1,324	6,724
* Prognose				

für die Einzelhandelsflächen bei 30%. Das Gebäude ist im Wesentlichen an bonitätsstarke und global tätige Unternehmen aus Branchen wie z.B. Finanzdienstleistung, Getränkehandel und Ingenieurtechnik, Rechtsanwältinnen und Dienstleistung vermietet.

In der Tabelle sind die fünf bzw. drei größten Mieter / Mietflächen für Büro und Einzelhandel im Objekt sowie deren wichtigste Kennzahlen aufgeführt.

Einzelhandelsflächen
Ecke Fifth Avenue / 45. Straße



Computeranimation nach der geplanten Renovierung

Standort

Die Fifth Avenue zählt zu den am stärksten frequentierten und bekanntesten Straßen der Welt. Das Fondsobjekt befindet sich auf der westlichen Seite der Fifth Avenue zwischen der 44. und 45. Straße im Teilmarkt Grand Central. Ein großer Vorteil für den Standort ist die sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Der größte Personenbahnhof „Grand Central Terminal“ und zwei Metro-Stationen sind wenige Gehminuten entfernt. In unmittelbarer Reichweite sind Sehenswürdigkeiten wie der berühmte Times Square (zwei Blocks westlich), die New Yorker Bücherei (zwei Blocks südlich) sowie das Rockefeller Center (vier Blocks nördlich) zu finden. Viele prominente Einzelhandelsmieter betreiben ihre Flagship-Stores im Umkreis des Gebäudes.

New York City zählt weltweit zu den wichtigsten Wirtschafts- und Finanzzentren und ist Sitz vieler internationaler Konzerne und Organisationen. In den fünf Stadtbezirken von New York leben über acht Millionen Menschen. Die Stadt genießt mit ihren zahlreichen Sehenswürdigkeiten, den 500 Galerien, etwa 200 Museen, mehr als 150 Theatern und über 18.000 Restaurants Weltruf in den Bereichen Kunst und Kultur.



JAMESTOWN US-Immobilien GmbH

Marienburg Str. 17 · 50968 Köln · Telefon: (0221) 30 98-0 · Telefax: (0221) 30 98-100
Internet: www.jamestown.de · E-Mail: info@jamestown.de