

JAMESTOWN **TIMBER** 1

Investitionsreport

● Forstgrundstück 4 (Datenstand: 31.08.2011)

Investitionsobjekt:

Georgetown Forst, South Carolina

Grundstücksfläche:

1.543 Hektar

Ankaufsdatum:

01.06.2011

Kaufpreis:

\$ 7,862 Mio.

Unabhängiges Wertgutachten:

\$ 11,070 bis \$ 11,450 Mio.

Investitionsmerkmale:

- Professionell angelegter Kiefernforst-Bestand
- Starker und stabiler regionaler Holzmarkt
- Aufwertungspotenzial durch Nähe zur Stadt Georgetown



Bei Durchforstung entnommene Kiefernreihe auf dem Georgetown Forst

Kaufpreis und Verkehrswert

Der Fonds hat den Georgetown Forst zum Preis von \$ 7,862 Mio. von dem Holzkonzern MeadWestVaco erworben. JAMESTOWN hat auch für den Georgetown Forst ein unabhängiges Wertgutachten beauftragt. Der darin ermittelte Verkehrswert liegt in einer Bandbreite von \$ 11,07 Mio. (Vergleichsverfahren) und \$ 11,45 Mio. (Sachwertverfahren). Bei der zuletzt genannten Methode entfallen \$ 3,82 Mio. auf den Baumbestand sowie \$ 7,63 Mio. auf das Grundstück. Durch die verkehrsgünstige Lage und die Möglichkeit zu späterer Aufteilung und Verkauf an Privatpersonen zur Forst- und Freizeitnutzung misst der Gutachter dem Forst einen besonders hohen Landwert zu. Durch das Gutachten wird somit belegt, dass der Fonds den Georgetown Forst deutlich unter Verkehrswert erwerben konnte. Dieses Objekt hat einen Anteil von ca. 16,5% an den gesamten Forstinvestitionen des Fonds JAMESTOWN Timber 1.

Standort- und Objektqualität

Der Forst befindet sich in einer überwiegend ländlichen Region rund 90 Kilometer nördlich von Charleston, einer Metropole mit über 400.000 Einwohnern, die über den viertgrößten Containerhafen der Ostküste verfügt. Nur 25 km sind es vom Forst bis zur namensgebenden Stadt Georgetown mit rd. 10.000 Einwohnern. Georgetown hat einen kleineren Seehafen, von dem aus insbesondere andere Hafenstädte der US-Ostküste für den Massenguttransport angesteuert werden können.

Der Forst liegt auch rund 25 km vom ersten Investitionsobjekt des Fonds, dem Kingtree Forst entfernt, der ebenfalls von MeadWestVaco erworben wurde. Damit liegen beide Forste im wesentlichen in dem gleichen historisch starken Holzmarkt mit rund 30 großen holzverarbeitenden Betrieben verschiedener Branchen. Hierdurch bestehen gute Absatzmöglichkeiten für Holz aller gängigen Qualitäten.

Der Georgetown Forst zeichnet sich in der Bewertung der JAMESTOWN-Experten sowie des unabhängigen Gutachters durch folgende Vorzüge aus:

- Die Bodenqualität an diesem Standort ist für Kiefernholzplantagen sehr gut.
- Auf dem Forst befindet sich ein bestens ausgebautes Wegenetz von Zufahrtsstraßen und Schneisen. Ein System von Entwässerungsgräben ermöglicht ein effizientes Wassermanagement.

- Die Forstflächen sind von dem bisherigen Eigentümer MeadWestVaco sehr gut angelegt und bereits seit Jahrzehnten professionell bewirtschaftet worden. Für den vorhandenen Baumbestand resultiert hieraus ein hohes zukünftiges Wachstumspotenzial.
- Rund 80% der Gesamtflächen sind mit der schnell wachsenden Kiefernart Loblolly Pine bestockt. Zwei Drittel dieser Bestände werden während der geplanten Haltedauer des Fonds das erntefähige Alter erreichen. Der Kiefernbestand wird ergänzt um natürliches Laubholz auf weiteren 15% der Gesamtflächen.
- Das Grundstück grenzt auf einer Länge von ca. 3 km an den US Highway 17 und wird durch weitere Landstraßen erschlossen. Es bietet dadurch eine sehr gute Verkehrsanbindung, auch im Falle einer späteren Aufteilung zum Verkauf.

Investitionsstrategie und Forsterträge

Aufgrund des guten Forstmanagements des Voreigentümers plant JAMESTOWN, die bestehenden Pflanzungen ganz überwiegend fortzuführen. Die geplanten Maßnahmen des vorläufigen Bewirtschaftungsplans dienen in erster Linie dazu, das biologische Wachstum des Baumbestands zu maximieren. Der Bestand hat ein durchschnittliches Alter von ca. 15 Jahren. Für die ersten zwei Jahre besteht ein Schwerpunkt der Maßnahmen bei den Durchforstungen auf rd. 50% der Kiefernplantagenflächen. Diese Entnahmen fördern das Wachstum der verbleibenden Bäume und erzeugen zudem Erträge aus dem Verkauf des Holzes.

Für einen Teil der erwarteten Holzmengen hat der Fonds mit dem Verkäufer MeadWestVaco einen Vertrag zum Angebot von Holz zu jeweils aktuellen Marktpreisen geschlossen und hierzu den entsprechenden Vertrag für den Kingstree Forst, das in der Nähe gelegene erste Investitionsobjekt des Fonds, entsprechend erweitert. Nach Ansicht des JAMESTOWN-Forstmanagements führt der Vertrag zu einer Verstetigung der Nachfrage für die auf den Grundstücken kultivierten Holzmengen und sichert dem Fonds die Handlungsfreiheit, den Zeitpunkt von Holzverkäufen selbst zu bestimmen.

Die größten Erträge aus Holzernten werden gegen Ende der geplanten Haltedauer des Fonds erwartet, wenn die Mitte der 90er Jahre angepflanzten Bäume die Schlagreife als hochwertiges Schnittholz erreichen.

Zielergebnis

Auf Basis des aktuellen Managementplans für den Georgetown Forst werden innerhalb der nächsten 13 Jahre Überschüsse und zusätzlich Verkaufserlöse aus dem Forstgrundstück erwartet, die für den Anleger einem Gesamttrückfluss von rund 215% bezogen auf das anteilig eingesetzte Fondseigenkapital entsprechen. Es wird erwartet, dass dieser Gesamttrückfluss zu ca. 30% aus Überschüssen während der Bewirtschaftungsphase, zu 40% aus dem Grundstückswert bei Verkauf und zu ca. 30% aus dem Holzwert bei Verkauf entsteht. Nicht berücksichtigt wurden etwaige Einkünfte aus dem Handel von CO₂-Zertifikaten oder einer höherwertigeren Grundstücksnutzung.



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