

JAMESTOWN **TIMBER** 1

Investitionsreport

● Forstgrundstück 1 (Datenstand 30.10.2009)

Investitionsobjekt:

Kingtree Forst, South Carolina

Grundstücksfläche: 3.897 Hektar

Ankaufsdatum: 29.09.2009

Kaufpreis: \$ 18,297 Mio.

Unabhängiges Wertgutachten:

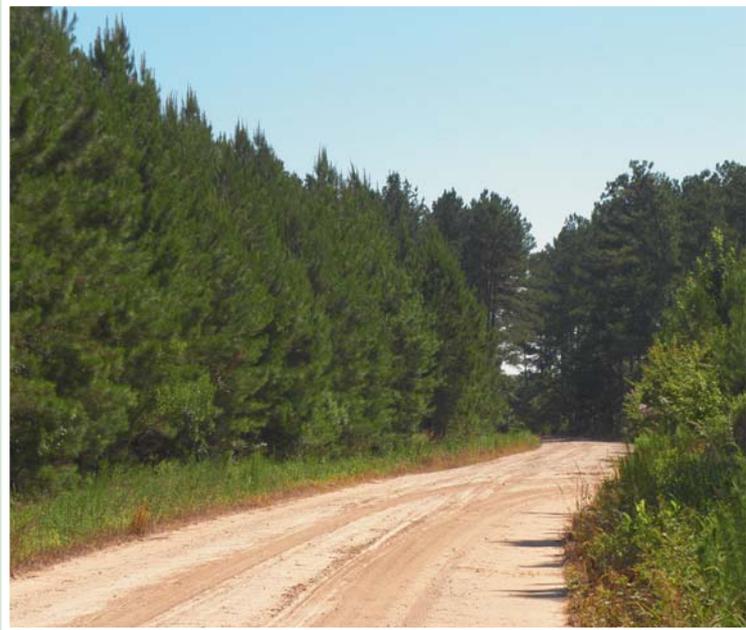
\$ 20,3 bis \$ 21,4 Mio.

Zielergebnis für die Anleger:

230% Gesamtrückfluss über die Dauer der Fondslaufzeit

Sicherheitsmerkmale:

- Vollständig durch Eigenkapital finanziert
- Hoher Investitionsanteil in Grund und Boden
- Feuerversicherung für Baumbestand abgeschlossen



Kiefern im Kingtree Forst

Kaufpreis und Verkehrswert

Der Fonds hat das Investitionsobjekt zu dem vertraglich festgelegten Kaufpreis in Höhe von \$ 18,297 Mio. erworben. Vor der Kaufpreiszahlung hat JAMESTOWN eine detaillierte Bestandsaufnahme (Timber Cruise) der tatsächlich vorhandenen Holzmengen, -altersklassen und -qualitäten durchgeführt. Das Ergebnis dieser Bestandsaufnahme führte gegenüber den ursprünglichen Verkäuferangaben zu einem um rund \$ 1,3 Mio. höheren Wert des Holzes im Kingtree Forst.

Wie im Verkaufsprospekt vorgesehen hat JAMESTOWN zur weiteren Plausibilisierung des Kaufpreises einen unabhängigen Gutachter zur Ermittlung des Verkehrswertes beauftragt. Bei Anwendung unterschiedlicher Wertermittlungsmethoden liegt der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Timber Cruise in einer Bandbreite von \$ 20,3 Mio. (Vergleichswertverfahren) und \$ 21,4 Mio. (Sachwertverfahren). Bei der zuletzt genannten Methode entfallen \$ 13,0 Mio. auf das Grundstück sowie \$ 8,4 Mio. auf den Baumbestand. Damit unterstreicht das Gutachten, dass der Fonds den Kingtree Forst deutlich unter Verkehrswert erwerben konnte.

Bewertung des Kingtree Forstes

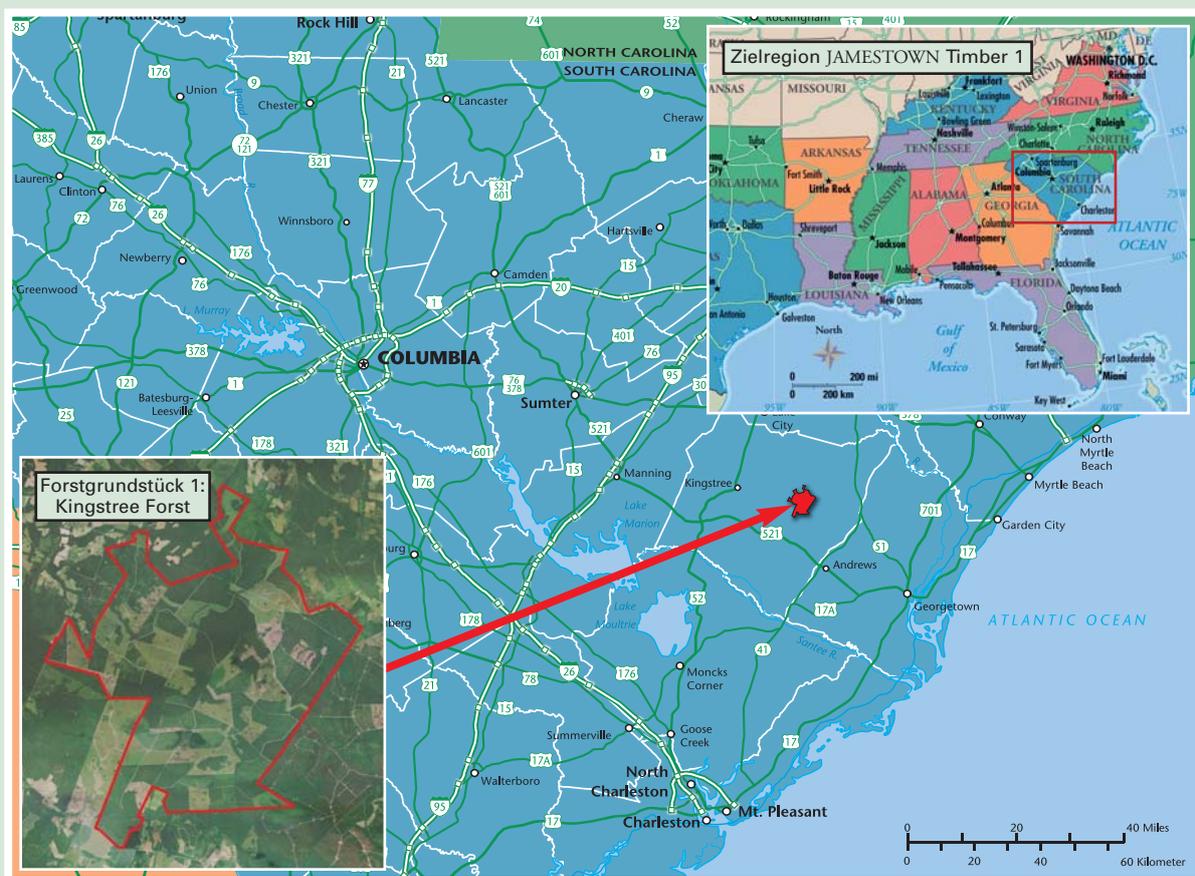


Hinweis: Dies ist eine Information zum Ankauf des Forstgrundstückes „Kingtree Forst“ für JAMESTOWN Timber 1. Jedes Forstgrundstück stellt nur einen Teil der Gesamtinvestition von JAMESTOWN Timber 1 dar und ist eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Investitionsstrategie. Grundlage des öffentlichen Angebotes der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist einzig der veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 10.09.2008.

Standort- und Objektqualität

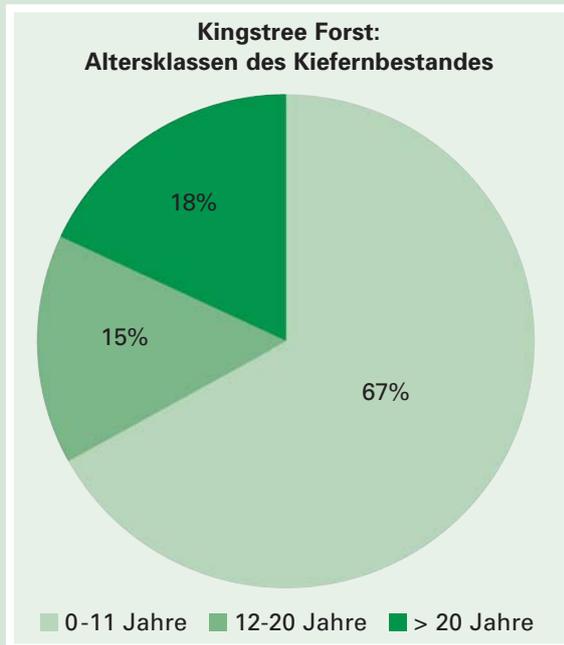
Der Kingstree Forst ist ein 39 Quadratkilometer großes Forstgrundstück im Bundesstaat South Carolina. Der Forst befindet sich in einer überwiegend ländlichen Region rund 100 Kilometer nördlich von Charleston und 140 Kilometer südöstlich der Hauptstadt Columbia. Niederschlagsmengen und Sonnenscheindauer bieten hier hervorragende Voraussetzungen für den Holzanbau.

In einem Umkreis von 120 Kilometern sind über 30 holzverarbeitende Betriebe wie Sägewerke oder Papiermühlen angesiedelt, die als Abnehmer für die im Kingstree Forst kultivierten Kiefernholzqualitäten in Frage kommen. Hierdurch bestehen ein breiter und gewachsener lokaler Markt sowie sehr gute Vermarktungschancen für Industrieholz, Span- und Sägeholz sowie Schnittholz.



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

- Es handelt sich um ein zusammenhängendes Forstgrundstück mit sehr flacher Landschaftskontur, das eine kosteneffiziente Bewirtschaftung ermöglicht.
- Das Grundstück ist in überdurchschnittlich hohem Umfang – über 90% der Fläche – für die Forstbewirtschaftung nutzbar.
- Ein bestens ausgebautes Wegenetz von Zufahrtsstraßen und Schienen erleichtert den Einsatz von Erntemaschinen und Transportfahrzeugen und ist darüber hinaus für ein aktives Sicherheitsmanagement wichtig.
- Der vorhandene Baumbestand, vorwiegend die in der Region heimische Kiefernart Loblolly Pine (lat. „Pinus taeda“ bzw. Weihrauch-Kiefer), ist für die Forstbewirtschaftung an diesem Standort besonders geeignet. Der Gutachter bescheinigt den vorhandenen Kiefernholzplantagen einen qualitativ sehr guten Zustand.



- Der Kiefernbestand ist vergleichsweise jung. Auf zwei Drittel der Flächen befinden sich Kiefern in der Altersklasse von 0 - 11 Jahren. Hierdurch ergibt sich ein entsprechend hohes Wachstumspotenzial. Die Grafik links illustriert die Altersklassenverteilung des Kiefernbestandes von jungen (hellgrün) hin zu älteren (dunkelgrün) Bäumen.
- Die Bodenqualität an diesem Standort ist für Kiefernholzplantagen hervorragend. Der für die Bestimmung der Bodenqualität in den USA verwendete „Site Index“ ist mit 78 für 25 Jahre alte Kiefern gegenüber 70 für die Region South Carolina überdurchschnittlich hoch. (Der „Site Index“ bezeichnet die durchschnittliche Höhe in Fuß, entspricht 0,3 m, die eine Baumart in einem bestimmten Alter an diesem Standort hat.) Für den Kingstree Forst heißt dies, dass Kiefern in einem Alter von 25 Jahren eine durchschnittliche Höhe von 23,8 m aufweisen und in diesem Zeitraum rund 2,4 m bzw. 10% höher wachsen als in dieser Region üblich.

Forstbewirtschaftung und Forsterträge

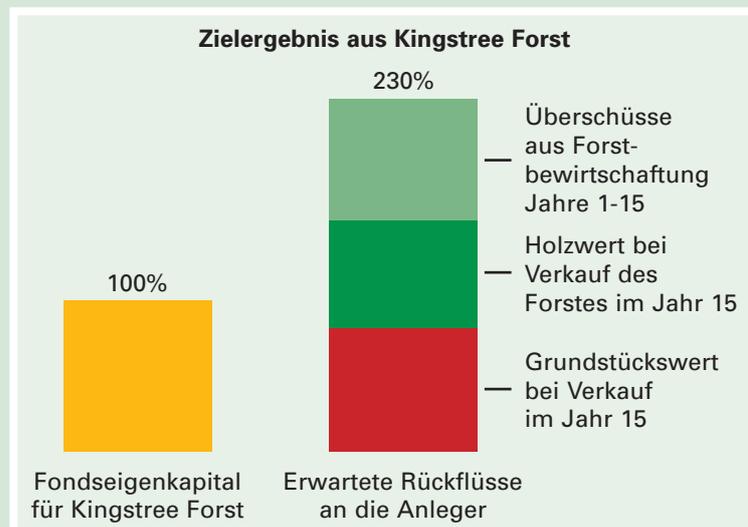
JAMESTOWN hat inzwischen einen Bewirtschaftungsplan für den Kingstree Forst erarbeitet. Die hierin aufgeführten Maßnahmen dienen in erster Linie dazu, das biologische Wachstum des Baumbestands zu maximieren. Es wird angestrebt, bei Verkauf nach 15 Jahren möglichst große Holz mengen der hochwertigen und damit teuren Kiefernholzqualitäten im Bestand zu haben. Hierzu werden auch während der Investitionsdauer aus Durchforstungen und Holzernten laufend Holz mengen entnommen. Für einen Teil dieser Holz mengen hat der Fonds mit dem Verkäufer des Kingstree Forstes, dem Holzkonzern MeadWestVaco, einen Abnahmevertrag zu jeweils aktuellen Marktpreisen geschlossen. Das Fondsmanagement hat insgesamt die Handlungsfreiheit, den Zeitpunkt von Holzverkäufen selbst zu bestimmen und somit möglichst viel Holz bei entsprechend hohen Preisen zu verkaufen.

Neben der allgemeinen Forstbewirtschaftung sind folgende spezielle Bewirtschaftungsmaßnahmen geplant:

- Durchforstung: Es gibt einige Flächen, deren Kiefernbestände zu stark bestückt sind. Eine zu hohe Dichte begrenzt den Lichteinfall und die Nährstoffversorgung und verringert damit das Baumwachstum. Daher ist in den ersten fünf Jahren vorgesehen, mittels Durchforstungen knapp 150.000 Tonnen überwiegend geringwertiges Industrieholz zu entnehmen, um das Wachstum der übrigen Bestände zu erhöhen.
- Ernte von Altbeständen und Neupflanzung: Auf rund sieben Prozent der Flächen stehen Kiefernbestände in den Altersklassen von 26 Jahren und älter, die kaum noch wachsen und voraussichtlich innerhalb der nächsten drei Jahre sukzessive geerntet werden. Hiernach werden Pflanzbeete angelegt und die für die Bodenqualität am besten geeigneten Kiefernsetzlinge gepflanzt.
- Düngung: Auf der Basis von Nadelproben wurden vor allem die jüngeren Kiefernbestände auf ihre Nährstoffversorgung geprüft. Einige wenige Bestände weisen Nährstoffunterdeckungen auf, die durch gezielte Düngung behoben werden.
- Eine Feuerversicherung für den Baumbestand wurde abgeschlossen. Die Laufzeit beträgt wie in den USA üblich ein Jahr. Die Komplementärin wird hiernach jeweils jährlich in Abhängigkeit von Konditionen und Verfügbarkeit über den weiteren Abschluss einer Feuerversicherung entscheiden.

Zielergebnis

Auf Basis der aktuellen Managementpläne für den Kingstree Forst werden innerhalb der nächsten 15 Jahren Überschüsse und zusätzlich Verkaufserlöse erwartet, die für den Anleger einem Gesamtrückfluss von rund 230% bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital entsprechen. Dieser erwartete Gesamtrückfluss besteht zu jeweils rund einem Drittel aus den folgenden Komponenten:



Überschüsse aus Forstbewirtschaftung

Zur Maximierung des biologischen Wachstums sind im Rahmen der Forstbewirtschaftung auch Durchforstungen und Holzernten geplant. Der Verkauf der hieraus resultierenden Holz mengen erfolgt zu den dann jeweils aktuellen Holzpreisen. Für die Prognose wurden die Holzpreise für den Süden der USA gemäß den Schätzungen von Resource Information Systems, Inc. („RISI“), einem der führenden Informationsdienste für den weltweiten Holzmarkt, verwandt. Für den Kingstree Forst werden aus geplanten Durchforstungen und Holzernten sowie nach Bedienung laufender Kosten Überschüsse in einzelnen Jahren erwartet. Fondsausschüttungen können erst prognostiziert werden, wenn alle Investitionsobjekte und ihre Bewirtschaftungspläne feststehen.

Holzwert bei Verkauf des Forstes

Der prognostizierte Wert des Holzbestandes bei Verkauf des Forstgrundstückes nach 15 Jahren wird im wesentlichen durch die dann geltenden Holzpreise und darüber hinaus durch die verkauften Holzqualitäten und deren Mengen bestimmt. Die angenommenen Holzpreise für den Süden der USA basieren auf der Langfristprognose von RISI. Ferner wird sich der Anteil von älteren und damit wertvolleren Bäumen deutlich erhöhen. Während bei Ankauf der handelbare Holzbestand (Altersklasse > 11 Jahre) lediglich ein Drittel des Gesamtbestands ausmacht, wird bei Verkauf im Jahr 15 ein Anteil von 70% erwartet.

Grundstückswert bei Verkauf

Vor dem Hintergrund der erwarteten Holzpreissteigerungen und der weltweit knapper werdenden Flächen für die Forstwirtschaft wird davon ausgegangen, dass das Grundstück gegenüber dem Einstandspreis eine Wertsteigerung von 3% p.a. bis zum Verkauf in 15 Jahren erfährt.

Der oben genannte Gesamtrückfluss basiert auf den aktuellen Managementplänen und den erwarteten Preissteigerungen für das Kiefernholz und das Grundstück, die Veränderungen und Schwankungen unterliegen können. Nicht berücksichtigt wurden hierbei etwaige Einkünfte aus möglichen Emissionsrechten für CO₂-Zertifikate sowie eventuelle Mehrerträge aus einer höherwertigeren Grundstücksnutzung beispielsweise als Agrar- oder Bauland.



JAMESTOWN US-Immobilien GmbH

Marienburger Str. 17 · 50968 Köln · Telefon: (02 21) 30 98-0 · Telefax: (0221) 30 98-100
Internet: www.jamestown.de · E-Mail: info@jamestown.de