

JAMESTOWN **TIMBER** 1

Investitionsreport

● Forstgrundstück 2 (Datenstand 30.09.2010)

Investitionsobjekt:

Stateline Forst, Georgia/Alabama

Grundstücksfläche: 4.233 Hektar

Ankaufsdatum: 29.09.2010

Kaufpreis: \$ 17,772 Mio.

Unabhängiges Wertgutachten:

\$ 17,8 bis \$ 17,9 Mio

Zielergebnis für die Anleger:

220% Gesamtrückfluss über die Dauer der Fondslaufzeit

Sicherheitsmerkmale:

- Vollständig durch Eigenkapital finanziert
- Starker und stabiler regionaler Holzmarkt durch Nähe zu Atlanta
- Feuerversicherung für Baumbestand wird abgeschlossen



Kiefernplantagen im Stateline Forst

Kaufpreis und Verkehrswert

Der Fonds hat den Stateline Forst zu dem vertraglich festgelegten Kaufpreis in Höhe von \$ 17,772 Mio. erworben. Entsprechend der Fondsstrategie hat JAMESTOWN vor der Kaufpreiszahlung eine detaillierte Bestandsaufnahme (Timber Cruise) der tatsächlich vorhandenen Holzmenge, -altersklassen und -qualitäten durchgeführt. Das Ergebnis dieser Bestandsaufnahme führte zu einer Bestätigung des Holzwertes im Stateline Forst.

Wie im Verkaufsprospekt vorgesehen hat JAMESTOWN zur weiteren Plausibilisierung des Kaufpreises auch für den Stateline Forst 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 \$ 17,9 Mio. (Vergleichswertverfahren) und \$ 17,8 Mio. (Sachwertverfahren). Bei der zuletzt genannten Methode entfallen \$ 9,1 Mio. auf das Grundstück sowie \$ 8,7 Mio. auf den Baumbestand. Durch das Gutachten wird somit belegt, dass der Fonds den Stateline Forst zum Verkehrswert erwerben konnte.

Bewertung des Stateline Forstes

\$ 17,8 Mio.



Kaufpreis

\$ 17,8 Mio.



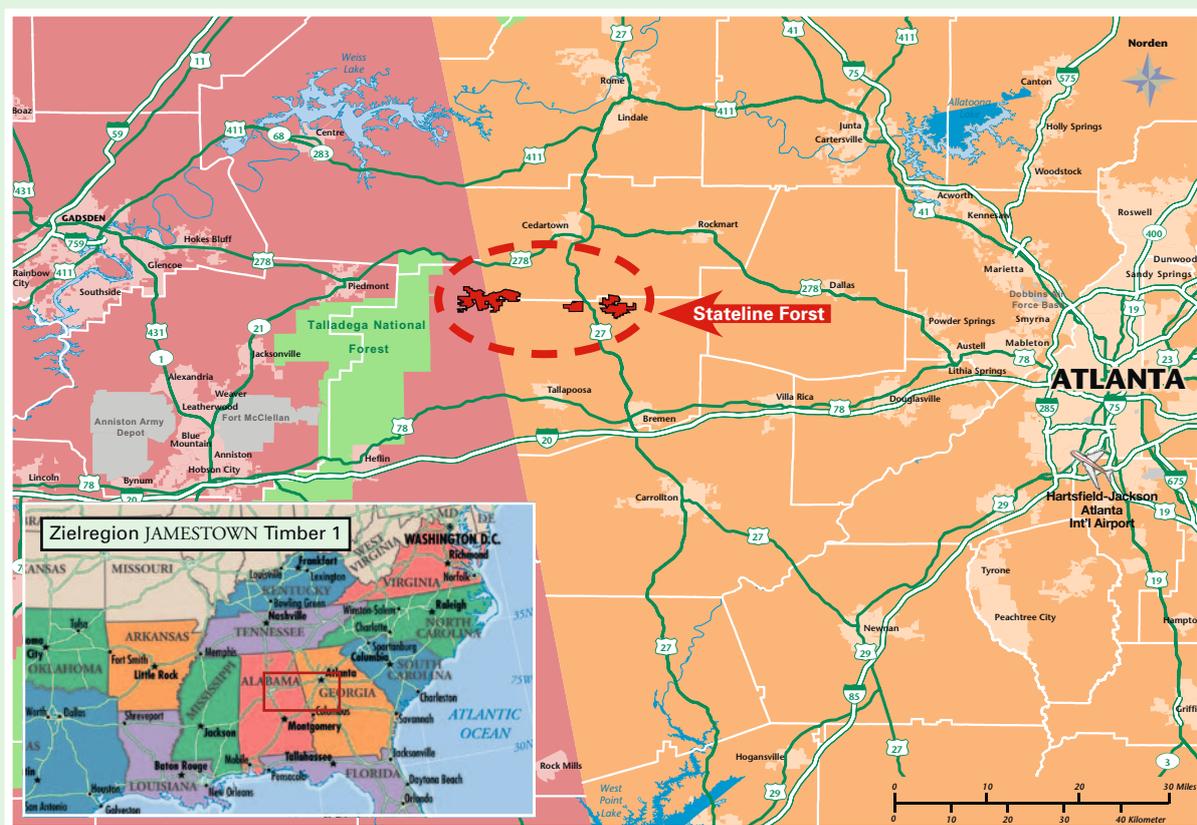
Wert nach Gutachten
(Sachwertverfahren)

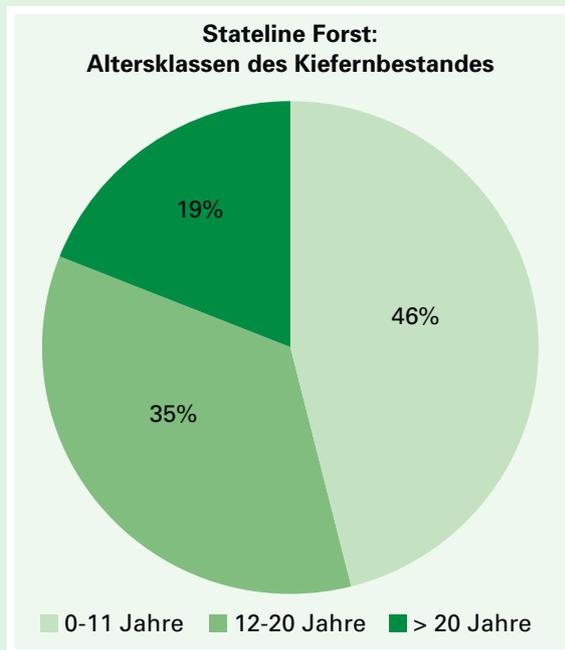
■ Baumbestand ■ Grund und Boden

Dies ist eine Information zum Ankauf des Forstgrundstückes „Stateline 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 einschließlich des Nachtrags Nr. 1 vom 12.03.2010.

Standort- und Objektqualität

Der Stateline Forst besteht aus drei benachbarten Forstgrundstücken mit einer Gesamtfläche von 42 Quadratkilometern. Die Forstgrundstücke befinden sich in einer überwiegend ländlichen Region an der Grenze der beiden Bundesstaaten Georgia und Alabama. Insbesondere durch die Nähe zur bevölkerungsreichen Metropole Atlanta, in deren Großraum über fünf Millionen Menschen leben, existiert ein starker und stabiler regionaler Nachfragemarkt. In einem Umkreis von 160 Kilometern sind 23 holzverarbeitende Betriebe wie Sägewerke oder Papiermühlen angesiedelt, die als Abnehmer für die im Stateline Forst kultivierten Holzqualitäten in Frage kommen. Darüber hinaus sind in näherer Umgebung derzeit zwei Papiermühlen sowie drei Biomassekraftwerke, die Holz für die Stromerzeugung verwenden, im Bau bzw. in Planung. Durch die bestehenden Holzabnehmer und die wachsende Nachfrage nach regenerativen Energien bestehen nach Einschätzung von JAMESTOWN an dem Standort sehr gute Vermarktungschancen für Industrieholz, Span- und Sägeholz sowie Schnittholz.





Jahren. Hierdurch ergibt sich für den Stateline Forst ein entsprechend hohes Wachstumspotenzial. Die Grafik oben illustriert die Altersklassenverteilung der Kiefernplantagen von jungen (hellgrün) hin zu älteren (dunkelgrün) Bäumen.

- Die Bodenqualität an diesem Standort ist für Kiefernholzplantagen sehr gut. Der für die Bestimmung der Bodenqualität in den USA verwendete „Site Index“ ist mit 67 für 25 Jahre alte Kiefern gegenüber durchschnittlich 60 für die Grenzregion Georgia/Alabama vergleichsweise 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 Stateline Forst bedeutet dies, dass Kiefern in einem Alter von 25 Jahren eine durchschnittliche Höhe von 20,4 m aufweisen und in diesem Zeitraum rund 2,1 m bzw. 12% höher wachsen als in dieser Region üblich.

Forstbewirtschaftung und Forsterträge

JAMESTOWN hat einen vorläufigen Bewirtschaftungsplan für den Stateline Forst erarbeitet. Die hierin aufgeführten Maßnahmen dienen in erster Linie dazu, das biologische Wachstum des Baumbestands zu maximieren. Es wird angestrebt, bei Verkauf nach 14 Jahren möglichst große Holzmen gen der hochwertigen und damit teureren Kiefernholzqualitäten im Bestand zu haben. Hierzu werden auch während der Investitionsdauer aus Durchforstungen und Holzernten laufend Holzmen gen entnommen.

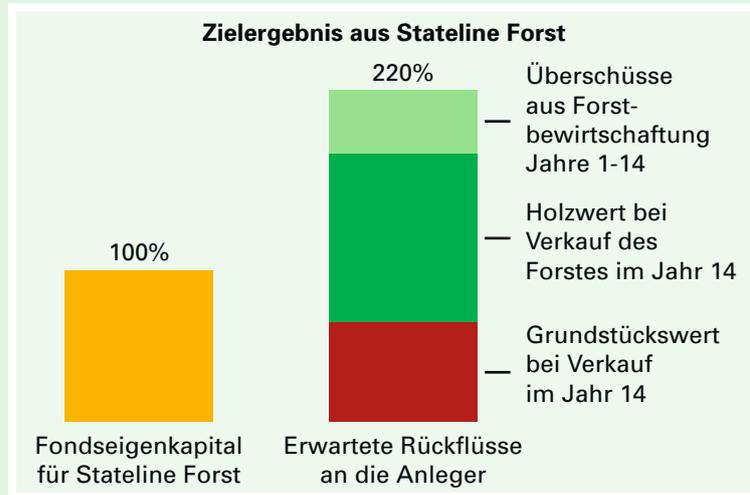
Neben der allgemeinen Forstbewirtschaftung sind folgende spezielle Bewirtschaftungsmaßnahmen geplant:

- Der Stateline Forst verfügt über insgesamt 1.000 Hektar Laubholzbestände. Durch eine verbesserte Entwässerung können mehrere Teilflächen von insgesamt bis zu 400 Hektar zur Nutzung als Kiefernplantagen umgewandelt werden. Darüber hinaus wird das Wegesystem verbessert und erneuert. Diese Maßnahmen beinhalten Befestigung und Verbreiterung der Wege und Ausbesserung von Grabenüberquerungen.
- Ernte von Altbeständen und Neupflanzung: Von den oben genannten konvertierbaren Laubholzbeständen sollen bereits im ersten Jahr möglichst große Mengen geerntet werden, um die Pflanzvorbereitungen noch im nächsten Frühjahr durchzuführen. Neue Kiefernbestände werden nach den Regeln des „intensiven Managements“ angelegt. Unter anderem beinhaltet dies die Auswahl der für die jeweilige Bodenqualität am besten geeigneten Kiefernsetzlinge.
- Eine Feuerversicherung für den Baumbestand wird 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.

- Die Teilgrundstücke sind durch ihre Nähe zu Highway 27 und der Interstate 20 verkehrstechnisch gut angebunden. Von der 5-Millionen Metropole Atlanta aus ist der Stateline Forst in rund 1,5 Autostunden zu erreichen. Hierdurch besteht die Möglichkeit, dass Teile der Grundstücke später zur Nutzung für Erholungszwecke verkauft werden können. Bei solchen Verkäufen werden üblicherweise deutlich höhere Preise erzielt als in der Holzindustrie. Schon jetzt werden für den gesamten Stateline Forst rund \$ 100.000 jährliche Einnahmen durch Jagdpachten erzielt, die eine stabile Einnahmequelle darstellen.
- Aufgrund der Topographie des Stateline Forstes müssen für den Großteil der für die Neube pflanzung in Frage kommenden Flächen keine Pflanzbeete angelegt werden. Hierdurch bestehen erhebliche Einsparmöglichkeiten bei der Neupflanzung von Kiefernplantagen.
- Der Bestand der Kiefernplantagen ist vergleichsweise jung. Auf knapp der Hälfte der Flächen befinden sich Kiefern in der Altersklasse von 0 - 11

Zielergebnis

Auf Basis der aktuellen Managementpläne für den Stateline Forst werden innerhalb der nächsten 14 Jahre Überschüsse und zusätzlich Verkaufserlöse aus der forstwirtschaftlichen Nutzung erwartet, die für den Anleger einem Gesamtrückfluss von rund 220% bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital entsprechen. Dieser erwartete Gesamtrückfluss besteht 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 Holzmenen 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 Stateline 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 14 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) der Kieferplantagen gut die Hälfte des Gesamtbestands ausmacht, wird bei Verkauf im Jahr 14 ein Anteil von fast 90% 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 14 Jahren erfährt.

Der oben genannte Gesamtrückfluss basiert auf den aktuellen Managementplänen und den erwarteten Preissteigerungen für das Kiefernholz und das Grundstück bei unveränderter Nutzung. Diese können Veränderungen und Schwankungen unterliegen. Nicht berücksichtigt wurden hierbei etwaige Einkünfte aus möglichen Emissionsrechten für CO₂-Zertifikate. Bei Realisierung einer teilweise höherwertigeren Nutzung aufgrund der Nähe zu Atlanta hält JAMESTOWN höhere Steigerungsraten des Grundstückwertes für erreichbar. Diese werden nicht im Zielergebnis berücksichtigt.



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