

JAMESTOWN **TIMBER** 1

Investitionsreport

● Forstgrundstück 3 (Datenstand: 31.08.2011)

Investitionsobjekt:

Waycross Forst, Georgia

Grundstücksfläche:

1.386 Hektar

Ankaufsdatum:

02.05.2011

Kaufpreis:

\$ 2,055 Mio.

Unabhängiges Wertgutachten:

\$ 2.454 Mio.

Investitionsmerkmale:

- Gute Erschließung durch Highway-Anschluss und Nähe zur Stadt Waycross
- Günstiger Ankauf
- Aufforstung von hochproduktiven Kiefernplantagen



Im Vordergrund: Zur Aufforstung bestimmte Fläche im Waycross Forst

Kaufpreis und Verkehrswert

Der Fonds hat den in Ware County, Georgia gelegenen Waycross Forst zum Preis von \$ 2,055 Mio. erworben. Da der Waycross Forst aktuell nur in geringem Maße mit Bäumen bestockt ist, konnte das Grundstück daher zu einem besonders niedrigen Preis von ca. \$ 1.500 pro Hektar erworben werden. Zur Plausibilisierung des Kaufpreises wurde ein Wertgutachten beauftragt. Der darin ermittelte Wert zum Ankaufszeitpunkt gemäß Vergleichswertverfahren liegt mit \$ 2,454 Mio. deutlich höher und bestätigt damit die Ankaufsentscheidung.

Zusammen mit nachfolgend dort geplanten Investitionen in Höhe von ca. \$ 1 Mio. zur Aufforstung von ca. 800 Hektar Kiefernplantagen in den kommenden zwei Jahren, die ebenfalls im Investitionsplan der Gesellschaft berücksichtigt wurden, hat dieses Objekt einen Anteil von ca. 6,5% an den gesamten Forstinvestitionen des Fonds JAMESTOWN Timber 1.

Standort- und Objektqualität

Der Waycross Forst liegt ca. 100 km westlich von Brunswick, einer Hafenstadt am Atlantik mit ca. 100.000 Einwohnern. Das Grundstück wird erschlossen über den US-Highway 84, der direkt in die ca. 15 km nordöstlich entfernte Stadt Waycross führt, welche ca. 15.000 Einwohner hat.

Im Holzmarkt des südöstlichen Georgia, in dem das Investitionsobjekt liegt, werden Preise für die gängigen Holzsorten erzielt, die im Durchschnitt der Werte für den gesamten Süden der USA liegen. In ca. 10 km Entfernung hat der Energiekonzern RWE im Mai 2011 eine der weltweit größten Anlagen zur Herstellung von Holzpellets in Betrieb genommen. Nachfolgende Eigenschaften sind Kennzeichen des Waycross Forstes:

- Der Forst besteht überwiegend aus einem Hauptgrundstück, welches ca. 75% der Gesamtfläche einnimmt. Die weiteren 25% Flächenanteil entfallen auf 13 kleinere Parzellen in dessen Umgebung. Der Forst befindet sich in der Region des atlantischen Küstenflachlands, die sich durch lehmige Böden auszeichnet. Das dortige warme Klima mit hohem Niederschlag im gesamten Jahr bietet gute Voraussetzungen für das Baumwachstum.
- Die Topographie ist flach. Das Gelände ist von einer Vielzahl kleinerer Bäche durchzogen, was die Entwässerung erleichtert.
- Auf dem Waycross Forst befindet sich ein gut ausgebautes Wegenetz, durch das die notwendige Erschließung für die forstwirtschaftliche Nutzung erfolgt.

- Die gekauften Flächen werden bereits seit Jahrzehnten forstwirtschaftlich genutzt. Auch umliegende Grundstücke unterliegen überwiegend forstwirtschaftlicher und landwirtschaftlicher Nutzung.

Investitionsstrategie und Forstbewirtschaftung

Derzeit erfolgt eine parzellenweise Inventur, nach der JAMESTOWN entscheiden wird, welche der vorhandenen Baumbestände für die weitere Kultivierung geeignet sind. JAMESTOWN plant, den überwiegenden Teil der Gesamtflächen neu aufzuforsten und dort Kiefernplantagen entsprechend der Methoden des intensiven Forstmanagements anzulegen. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls geprüft, kleinere separate Parzellen im Zuge einer Arrondierung zu veräußern, z. B. an private Nutzer, oder ggf. mit benachbarten Eigentümern zu tauschen, um den Anteil effizient zu bewirtschaftender Forstflächen zu erhöhen. Eine Feuerversicherung für den Baumbestand wird abgeschlossen und jeweils jährlich in Abhängigkeit von Konditionen und Verfügbarkeit verlängert. Laufende Einnahmen sollen durch die Vermietung geeigneter Flächen an lokale Jagdclubs erzielt werden.

Zielergebnis

Der Managementplan sieht vor, bis zum Ende der Fondslaufzeit auf dem Forst neue Kiefernbestände mit hohem Ertragspotenzial und einem Alter etabliert zu haben, welche nach einigen Jahren dem zukünftigen Käufer die Ernte dieses Aufforstungszyklus ermöglichen.

Gemäß dieser Investitionsstrategie werden zugunsten eines hohen Verkaufserlöses keine laufenden Überschüsse aus dem Investitionsobjekt eingeplant. Auch aufgrund des günstigen Einstandspreises, sieht JAMESTOWN hinreichende Chancen für die Erreichung der angestrebten Wertsteigerungen. Auf Basis des aktuellen Managementplans für den Waycross Forst werden zum Ende der geplanten Haltedauer von 13 Jahren Überschüsse und zusätzlich Verkaufserlöse aus der forstwirtschaftlichen Nutzung erwartet, die für den Anleger einem Gesamtrückfluss von rund 245% bezogen auf das anteilig eingesetzte Fondseigenkapital entsprechen. Es wird erwartet, dass dieser Gesamtrückfluss zu jeweils ca. 50% aus dem Grundstückswert bei Verkauf und aus dem Holzwert bei Verkauf entsteht. Nicht berücksichtigt wurden hierbei etwaige Einkünfte aus möglichen Emissionsrechten für CO₂-Zertifikate sowie eventuelle Mehrerträge aus 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