

# JAMESTOWN Timber 2

## Investitionsreport (Datenstand 15.03.2013)

**Investitionsobjekt:**

Newport Forst, Georgia

**Grundstücksfläche:**

4.753 Hektar

**Ankaufsdatum:**

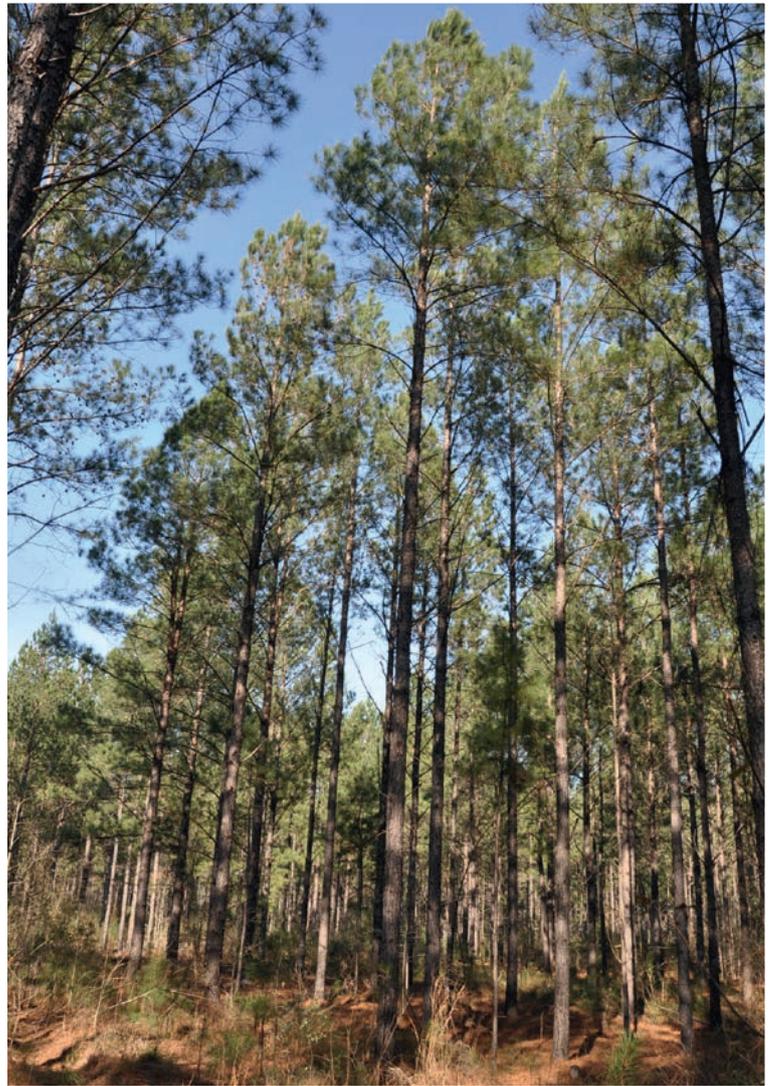
25.09.2012

**Kaufpreis:**

\$ 24,369 Mio.

**Unabhängiges Wertgutachten:**

\$ 27,450 Mio.



Der Newport Forst wird seit Jahrzehnten professionell bewirtschaftet

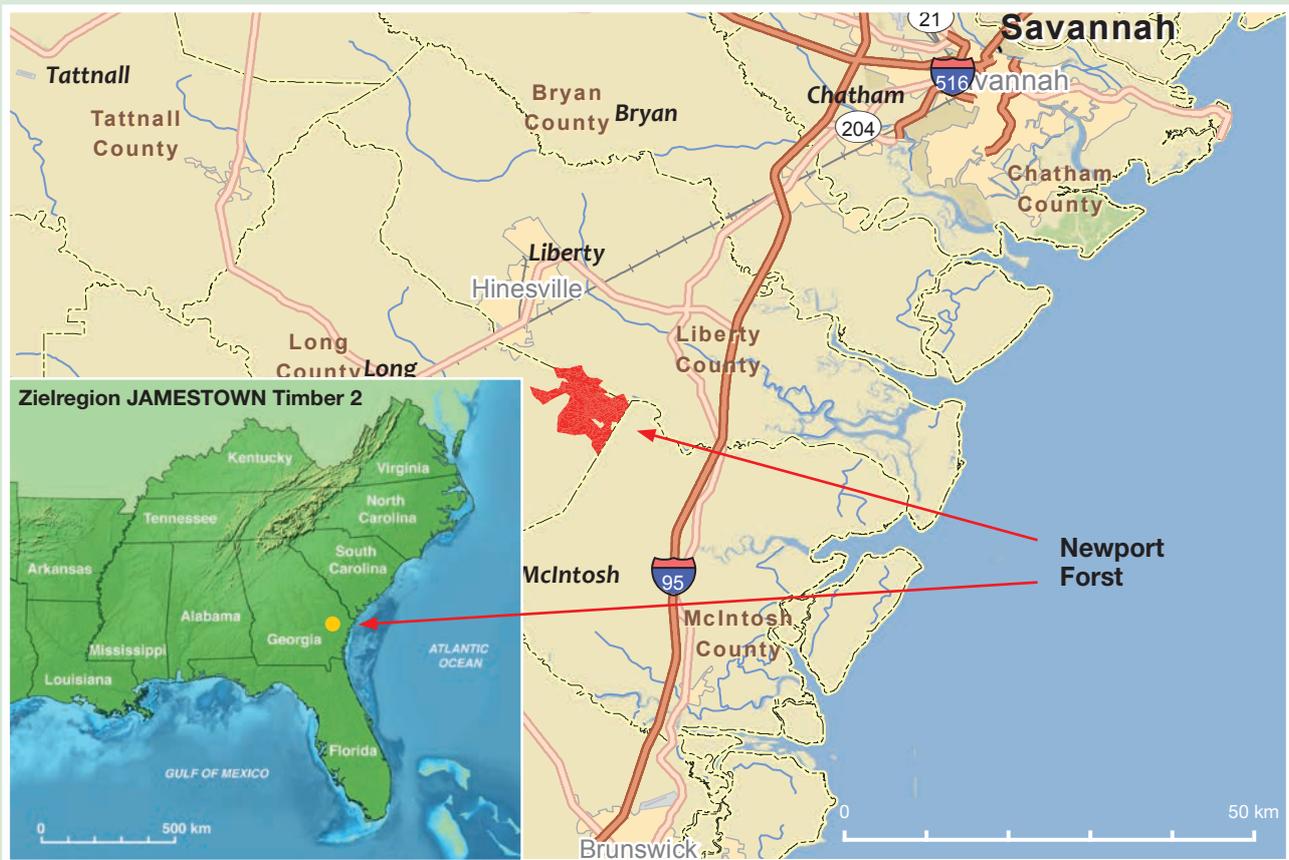
**Kaufpreis und Verkehrswert**

Der Fonds hat Ende September 2012 den Newport Forst zum Preis von \$ 24,369 Mio. erworben. JAMESTOWN hatte zuvor ein unabhängiges Wertgutachten beauftragt, welches die Angemessenheit des Kaufpreises bestätigt hat. Der Gutachter hat nachfolgend, basierend auf der detaillierten Inventur des Forstbestandes im Rahmen des Ankaufs (Timber Cruise) sein Gutachten nochmals aktualisiert und einen Verkehrswert von \$ 27,450 Mio. ermittelt. Hiervon entfallen rund \$ 14,8 Mio. auf den Landwert und ca. \$ 12,6 Mio. auf den Forstbestand.

**Standort- und Objektbeschreibung**

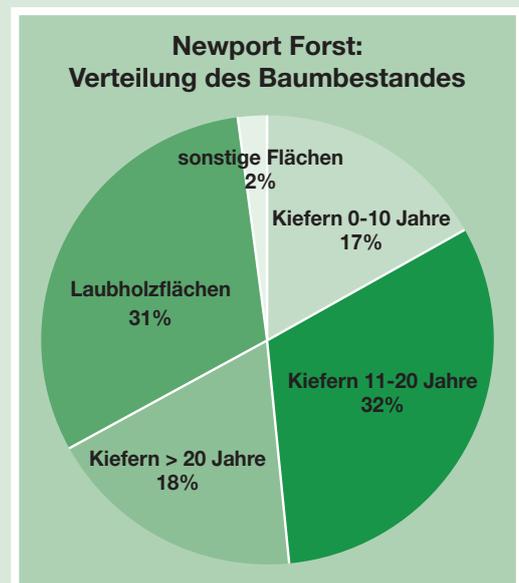
Der Newport Forst ist ein 4.753 Hektar großes und zusammenhängendes Forstgrundstück, gelegen in den Bezirken Long County und Liberty County im Südosten des Bundesstaats Georgia. Der Forst befindet sich ca. 50 km südwestlich der Hafenstadt Savannah im fruchtbaren Küstenflachland. Durch die wenige Kilometer entfernte Interstate 95, die wichtigste Nord-Süd-Straßenverbindung der US-Ostküste, besteht eine gute Anbindung an die Hafenstädte Savannah und das ebenfalls ca. 50 km entfernte Brunswick. Auch der Zugang auf dem Forst selbst ist durch mehrere öffentliche angrenzende und teils durchlaufende Landstraßen gegeben. Das Forstgrundstück weist ein gutes Netz von Wirtschaftswegen auf.

Rund 67% der Gesamtflächen werden für Kiefernplantagen genutzt, welche die höchste Produktivität aufweisen. Circa 31% entfallen auf tief gelegene, feuchte Areale, auf denen daher verschiedene Laubholzarten wachsen, der Rest entfällt auf Verkehrsflächen. Das Durchschnittsalter des Baumbestandes beträgt ca. 15 Jahre, bei einer Gesamtwuchsdauer der Kiefern von ca. 25 Jahren bis zur Schlagreife.



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

- Das Forstgrundstück ist durch die Voreigentümer jahrzehntelang professionell bewirtschaftet worden und weist daher einen guten Baumbestand mit hohem Wachstumspotenzial auf. Der vorhandene Baumbestand, vorwiegend die in der Region heimische Kiefernart Loblolly Pine (Weihrauchkiefer), ist schnell wachsend und für die Forstbewirtschaftung an diesem Standort besonders geeignet.
- Im wirtschaftlich relevanten Umkreis von bis zu 150 km ist eine große Zahl holzverarbeitender Betriebe angesiedelt, so dass in der Region Holzpreise über dem allgemeinen Durchschnitt für den Süden der USA erzielt werden.
- Die Bodenqualität an diesem Standort ist für Kiefernholzplantagen sehr gut. Der für die Bestimmung der Bodenqualität in den USA verwendete „Site Index“ ist mit ca. 76 für 25 Jahre alte Kiefern überdurchschnittlich hoch. Der „Site Index“ bezeichnet die durchschnittliche Höhe in Fuß, d.h. je 0,3 m, die eine Baumart in einem bestimmten Alter an diesem Standort erreicht. Für den Newport Forst heißt dies, dass Kiefern in einem Alter von 25 Jahren eine durchschnittliche Höhe von 23 m aufweisen.
- Es handelt sich um ein zusammenhängendes Forstgrundstück mit sehr flacher Landschaftskontur, das eine kosteneffiziente Bewirtschaftung ermöglicht.
- Das gut ausgebaute Wegenetz von Zufahrtsstraßen und Schneisen erleichtert den Einsatz von Maschinen und Transportfahrzeugen und ist darüber hinaus für ein aktives Sicherheitsmanagement wichtig.



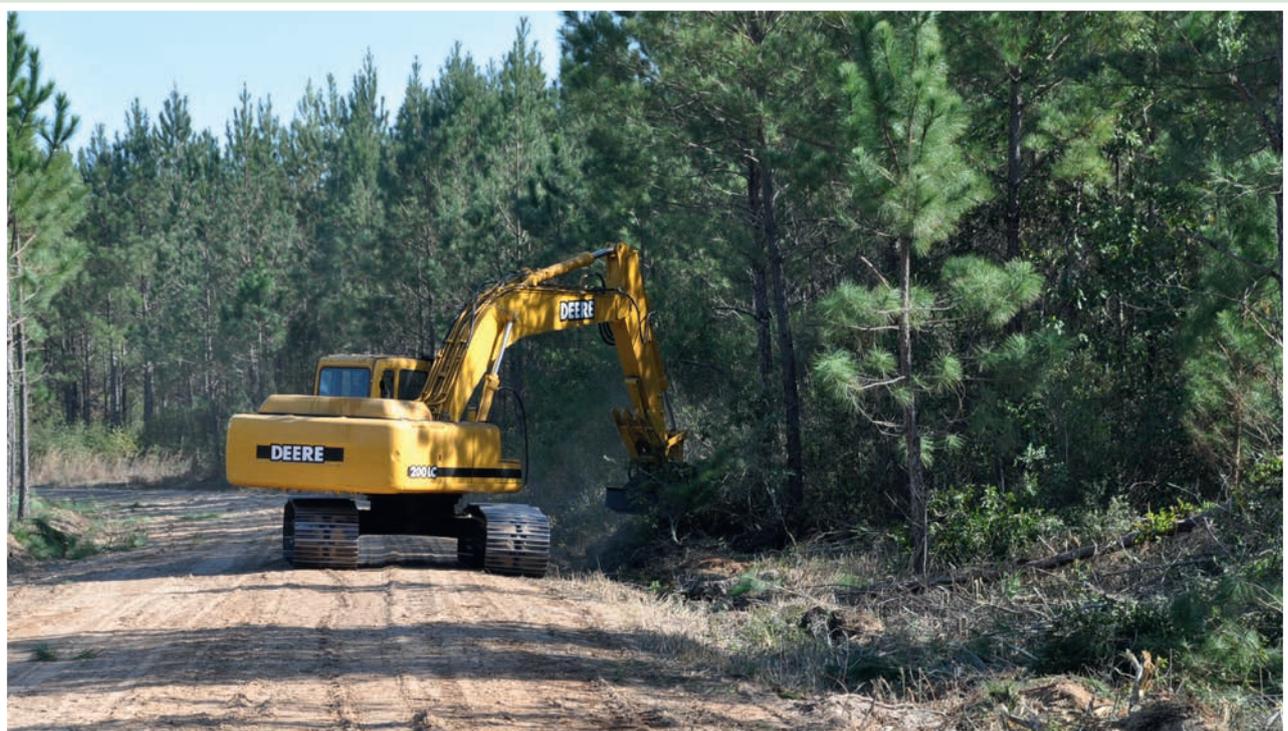
## Forstbewirtschaftung und Zielergebnis

JAMESTOWN hat nach dem Ankauf einen Bewirtschaftungsplan für den Newport Forst erarbeitet und damit verbundene Maßnahmen wie Düngung, Bodenvorbereitung und Neupflanzungen begonnen. Die aufgeführten Maßnahmen dienen in erster Linie dazu, das biologische Wachstum des Baumbestands zu maximieren. Es wird angestrebt, beim späteren Verkauf 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 bei Ankauf des Newport Forstes einen Abnahmevertrag mit dem Holzkonzern International Paper zu jeweils aktuellen Marktpreisen übernommen.

Mit dem Abschluss der Investitionsphase und der Aufstellung des Bewirtschaftungsplans hat JAMESTOWN eine Prognoserechnung für die Investition in den Newport Forst und für den Fonds JAMESTOWN Timber 2 aufgestellt.

Ein wesentliches Strategiemerkmal des Fonds ist es, Handlungsfreiheit bezüglich der Bewirtschaftung der Forste sowie der Verkäufe von Holz und Grundstücken zu bewahren, um so zum Vorteil des Fonds auf Marktentwicklungen reagieren zu können und Marktchancen zu nutzen. In Zeiten niedriger Holzpreise sollen relativ geringe Holz Mengen, in Zeiten hoher Holzpreise möglichst große Holz Mengen eingeschlagen und verkauft werden. Da die entsprechenden Einzeljahre nicht vorab bestimmt werden können, wurde für die Bewirtschaftungsphase eine zusammenfassende Darstellung gewählt. Aus den Überschüssen der Bewirtschaftungsphase werden Ausschüttungen an die Anleger in einer Gesamthöhe von rund 63% des Eigenkapitals prognostiziert, welche überwiegend in späteren Jahren der Fondslaufzeit erwartet werden. Der weitaus größte Anteil der Rückflüsse wird mit 138% des Eigenkapitals aus dem Verkauf der Forstgrundstücke und damit zum Ende der Laufzeit erwartet. Dieser Verlauf entspricht der Fondsstrategie, tendenziell jüngere Forstbestände mit hohem Aufwertungspotenzial zu erwerben, die dann zum Ende der Fondslaufzeit geerntet oder mitsamt der Grundstücke verkauft werden.

Gemäß der folgenden Prognose ergibt sich rechnerisch ein Gesamtrückfluss von 202% bezogen auf das im Fonds insgesamt investierte Eigenkapital. Neben der relativ gut prognostizierbaren Holzproduktion wird das Fondsergebnis insbesondere durch die Preise von Holz und Forstgrundstücken in späteren Jahren beeinflusst, welche einer wesentlich höheren Unsicherheit unterliegen. Nach Erwartung von JAMESTOWN erscheint daher für die Prognose des Gesamtrückflusses eine Bandbreite von 180% bis 230% bezogen auf das im Fonds investierte Eigenkapital angemessen. Zukünftig werden Ergebnisse und Aktualisierungen dieser Prognose jeweils jährlich in die Gesellschafterinformationen aufgenommen.



Ausbesserung der Wirtschaftswege auf dem Newport Forst

## JAMESTOWN Timber 2, L.P. Prognose zu Bewirtschaftung und Ergebnis

	Prognose zur Bewirtschaftung bis 2024 gesamt in Tsd. \$	Prognose zum Verkauf in 2024 in Tsd. \$	Prognose zum Gesamtergebnis JAMESTOWN Timber 2 in Tsd. \$
<b>Erträge</b>			
Ertrag aus Holzernten	28.559	-	28.559
Ertrag aus Verkauf der Forstgrundstücke	-	37.189	37.189
weitere Erträge (inkl. Reserve)	584	-	584
<b>Erträge gesamt</b>	<b>29.143</b>	<b>37.189</b>	<b>66.332</b>
<b>Bewirtschaftungs- und Fondskosten</b>			
Aufforstung	(1.491)	-	(1.491)
Düngung und Unterholzkontrolle	(1.741)	-	(1.741)
Grundsteuer	(1.415)	-	(1.415)
Forstmanagementgebühren	(3.088)	-	(3.088)
weitere Bewirtschaftungskosten	(1.072)	-	(1.072)
Fondsverwaltungskosten	(3.571)	(568)	(4.139)
<b>Kosten gesamt</b>	<b>(12.378)</b>	<b>(568)</b>	<b>(12.945)</b>
<b>Liquiditätsüberschuss</b>	<b>16.765</b>	<b>36.621</b>	<b>53.386</b>
Ausschüttungen an Investoren	(16.758)	(36.621)	(53.379)
Ausschüttungen an Komplementärin	(7)	-	(7)
<b>in % des Anlegereigenkapitals</b>	<b>63%</b>	<b>138%</b>	<b>202%</b>
<b>Ergänzende Informationen zur Holzernte</b>			
durchforstete Flächen (in ha)	2.700		
Holzernteflächen (in ha)	2.300		
Schnittholzernte (in US-Tonnen)	390.000		
Span- und Sägeholzernte (in US-Tonnen)	190.000		
Industrieholzernte (in US-Tonnen)	440.000		
<u>Anmerkungen zur Übersicht</u>			
Der Prognose liegen insbesondere die nachfolgenden Annahmen zugrunde:			
Die angenommenen Holzpreise und deren Entwicklung basieren auf den Analysen und Prognosen der Brancheninformationsdienste Timber Mart South und RISI sowie historischer Werte für den Forst. Für die Landwerte wurde eine durchschnittliche Wertsteigerung von 3% p.a. angesetzt, die gesellschaftsvertraglichen Gebühren für Fonds- und Forstmanagement wurden verwendet. Die Mengen und Qualitäten der Holzernten basieren auf Wachstumsmodellen des JAMESTOWN-Managements ebenso wie die Schätzungen der Forstbewirtschaftungskosten.			
<b>Die der Prognose zugrunde liegenden Parameter unterliegen Unsicherheit und zukünftigen Änderungen. Dies trifft insbesondere auf die langfristigen Holzpreisprognosen zu. Es ist daher damit zu rechnen, dass nachfolgende Prognoseaktualisierungen zu abweichenden Ergebnissen führen.</b>			



### 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