

Leistungsbilanz zum 01.01.2025

(mit Ergänzungen zum Redaktionsschluss am 30.09.2025)



Inhaltsverzeichnis

Hinweise zur Leistungsbilanz	3
Vorwort zur Leistungsbilanz 2025	4
Über Jamestown	5
Das macht Jamestown	6
Eigentümerstruktur	7
Case Study Placemaking	8
Fonds im Überblick	9
Das zeichnet Jamestown Fonds aus	10
Bestandsfonds	12
Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers	22
Anhang: Aufgelöste Jamestown Fonds	23

Hinweise zur Leistungsbilanz

Diese Leistungsbilanz dient ausschließlich Informations- und Werbezwecken und stellt keine Anlageberatung dar. Es handelt sich nicht um ein öffentliches Fondsangebot und ersetzt nicht eine individuelle Beratung auf Basis des Verkaufsprospektes des jeweiligen Fonds. Bei der Einzeldarstellung der Fonds handelt es sich um eine stark verkürzte Darstellung ausgewählter Aspekte und Kennzahlen, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Alle Angaben, die nicht auf Quellen Dritter beruhen, stammen von Jamestown. Die in dieser Leistungsbilanz dargestellten vergangenheitsbezogenen Ergebnisse bieten keinerlei Gewähr im Hinblick auf den zukünftigen Erfolg der von Jamestown angebotenen Fondsbeleihungen.

Die bei den aufgelösten Fonds (siehe Anlage) verwendeten Begriffe „Haltedauer“ bzw. „Investitionsdauer“ benennen den Zeitraum zwischen dem mittleren Beitrittsdatum aller Fondsanleger und dem Objektverkauf. In den Fällen, in denen ein Fonds in mehrere Objekte investiert war, wurde die Haltedauer bzw. Investitionsdauer für den Gesamtfonds nach dem jeweils auf das einzelne Objekt entfallenden Eigenkapitalanteil gewichtet.

In den Einzeldarstellungen der Fonds im Bestand beziehen sich die Angaben, wenn nicht anders erwähnt, auf den 31.12.2024.

Die Angaben zum Fremdkapital beziehen sich auf den 30.06.2025, es sei denn, dass explizit ein anderer Zeitpunkt angegeben wird. Sonstige wesentliche Änderungen sind seither nicht eingetreten bzw. im Text erwähnt. Die in der Einzeldarstellung der aufgelösten und bestehenden Fonds genannten Ergebnisse sind Vorsteuerergebnisse jeweils bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag.

Definition der IRR-Kennzahl: Gibt bei der Verzinsung einer Investition, bei der Zu- und Rückflüsse zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgen, die Verzinsung des über den Investitionszeitraum rechnerisch gebundenen Kapitals (exklusive Ausgabeaufschlag) in Prozent pro Jahr an.

Definition Nettoinventarwert (NAV): Der Nettoinventarwert ergibt sich anhand der Bewertung aller Vermögensgegenstände abzüglich aller Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft. Der Nettoinventarwert bezieht sich auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Die in den Nettoinventarwert einfließenden Bewertungsergebnisse vermitteln lediglich eine zeitpunktbezogene Betrachtung zum jeweiligen Stichtag. Dieser Wert ist ein nach festgelegten Kriterien ermittelter Stichtagswert und lässt daher weder einen Schluss auf Zweitmarktpreise zu noch darauf, welcher Wert bei einem späteren Verkauf der Investitionsobjekte für die Anleger erzielt wird. Jamestown ermittelt mindestens einmal jährlich für jeden Jamestown Fonds (einschließlich der nicht nach KAGB regulierten Fonds) einen aktualisierten NAV je Anteil.

Definition Barausschüttungen: Sämtliche Einnahmen, die der Fonds aus den Beteiligungsgesellschaften – in denen die jeweiligen Immobilien gehalten werden – in einer bestimmten Periode erzielt (ohne Nettoerlöse aus Verkauf und Refinanzierung), einschließlich Liquiditätsreserve abzüglich Betriebsaufwendungen, laufenden Gebühren, Investitionsaufwendungen und sonstige Kosten sowie erforderliche Barmittelreserven der Gesellschaft.

Vorwort zur Leistungsbilanz 2025

Seit über vier Jahrzehnten steht Jamestown für erfolgreiche Immobilieninvestitionen. Mit einem engagierten Team von über 650 Mitarbeitenden in den USA und in Europa sind wir darauf spezialisiert, unseren Anlegern alle Leistungen rund um Immobilieninvestitionen aus einer Hand anzubieten. Zum Stichtag 30.06.2025 verwalten wir Immobilien im Wert von 14,4 Milliarden US-Dollar für deutsche Privatanleger sowie institutionelle Investoren aus aller Welt. Dabei ist es unser zentrales Anliegen, dass die Interessen von Jamestown stets mit denjenigen der Anleger übereinstimmen. Dies erreichen wir, indem wir die Vergütung von Jamestown eng an den wirtschaftlichen Erfolg der Fonds und Immobilien koppeln.

Als vertikal integriertes Unternehmen deckt Jamestown alle Schritte entlang des Investitionszyklus einer Immobilie selbst ab: von Objektprüfung über Finanzierung, Vermietung und laufende Bewirtschaftung bis hin zu Weiterentwicklung und Verkauf. Mit unseren regionalen Teams direkt vor Ort können wir Trends antizipieren, Entscheidungen effizient umsetzen und umgehend auf die Bedürfnisse unserer Mieter eingehen. Auch kreative Konzepte und Markenauftritte einzelner Objekte steuern wir intern. Diese vollständige Kontrolle über alle Prozesse sichert Qualität und bildet die Grundlage für nachhaltige Wertsteigerung im Sinne unserer Anleger.

Mit unserer Placemaking-Strategie schaffen wir Orte, die Menschen anziehen und inspirieren. Dies geschieht, indem wir öffentliche und Gemeinschaftsflächen ansprechend gestalten und den Mietermix, insbesondere im Einzelhandels- und Gastronomiebereich, passgenau zusammenstellen. Unser Kreativ- und Marketingteam entwickelt dabei nicht nur Konzepte für einzelne Mieter, sondern prägt den gesamten Markenauftritt der Objekte. Zudem binden wir die Nachbarschaft gezielt ein. All diese Maßnahmen führen zu einer steigenden Passantenfrequenz, längeren Aufenthalten und letztlich höheren Umsätzen. Gerade in anspruchsvollen Marktphasen steigert das die Attraktivität für Mieter und sorgt beim Verkauf für stärkere Nachfrage und bessere Erlöse.

Unsere Kultur ist geprägt von Innovationsfreude und dem Anspruch, das Unternehmen und die Prozesse stetig zu verbessern. Im Jahr 2023 haben Mitarbeiter im Rahmen unseres weltweiten Innovationsprogramms 135 Ideen eingereicht und 24 Pilotprojekte wurden umgesetzt. Zudem investieren wir kontinuierlich in neue digitale Technologien, um Abläufe effizienter zu gestalten, das Assetmanagement zu stärken und den Service für Mieter und Anleger noch weiter zu erhöhen.

Auch im Finanzierungsbereich ist Jamestown stark aufgestellt. Unser Netzwerk, das über Jahrzehnte gewachsen ist, umfasst exzellente Bankenkontakte und erfahrene Finanzierungspartner. Unsere Finanzierungsentscheidungen sind stets auf jedes einzelne Objekt und dessen Entwicklungspotenziale zugeschnitten. Bei Refinanzierungen und herausfordernden Marktbedingungen entwickeln wir individuelle Konzepte und pragmatische Lösungen. Im Jahr 2024 haben wir so Neu- und Anschlussfinanzierungen von über zwei Milliarden US-Dollar abgeschlossen.

Das Fundament unseres Erfolgs sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Viele von ihnen begleiten Jamestown seit Jahren – mit Erfahrung, Fachwissen und unternehmerischem Denken. Davon profitieren derzeit über 22.000 Privatanleger und zahlreiche institutionelle Investoren. Die hohe Wiederanlagequote spricht für das Vertrauen in uns und unser Team: Mehr als ein Drittel unserer Anleger hat bereits mehrfach mit uns investiert, einige begleiten uns sogar seit unserer Gründung im Jahr 1983.

In Umfragen nach Fondsauflösung gaben 90 Prozent an, mit ihrer Investition zufrieden zu sein. Neben der Performance der aufgelösten Fonds schätzen unsere Anleger besonders den persönlichen Service. Eine große Rolle spielt dabei sicherlich auch, dass sie bei uns mit Menschen sprechen und nicht mit virtuellen Assistenten. Telefonische Anfragen werden persönlich von Jamestown-Mitarbeitern beantwortet.

Nicht zuletzt ist Transparenz ein zentraler Bestandteil unserer Unternehmenskultur. Wir kommunizieren offen, nachvollziehbar und ohne Beschönigungen auch in schwierigen Marktphasen. Unsere Kommunikation geht dabei bewusst über die gesetzlichen Anforderungen hinaus. Zusätzlich zu unserem Jahresbericht erhalten die Anleger in der Regel zwei Mal pro Jahr eine Gesellschafterinformation. Diese Rundschreiben enthalten einen aktuellen Überblick über den Immobilienmarkt und einen detaillierten Bericht über den Fonds und die Entwicklung der einzelnen Objekte. Ergänzt werden die Informationen durch jährlich aktualisierte und detaillierte Fondsprognosen inklusive den erwarteten Verkaufserlösen – ein Maß an Transparenz, das in dieser Tiefe nicht selbstverständlich ist.

Die genannten Kernkompetenzen prägen unser Handeln seit mehr als vier Jahrzehnten und haben sich in unterschiedlichen Marktphasen immer wieder als stabile Basis für unseren Erfolg bewährt. Daran wollen wir auch künftig anknüpfen und für unsere Anleger weiterhin attraktive Ergebnisse erzielen, indem wir langfristige Werte schaffen.



Fabian Spindler
Geschäftsführer



Christian Bongartz
Geschäftsführer

Über Jamestown

In den letzten 40 Jahren haben Anleger in aufgelöste US-Vermietungsfonds rund \$ 3,5 Mrd. investiert und rund \$ 6,8 Mrd. zurückerhalten.

Die Qualität eines Initiators zeigt sich in den Ergebnissen bisher aufgelegter Fonds. Dabei steigt die Aussagekraft der Resultate mit der Länge des Betrachtungszeitraums und der Anzahl abgeschlossener Investitionen. Natürlich sind jährliche Vermietungsergebnisse und Ausschüttungen wichtig. Ob ein Investment jedoch insgesamt erfolgreich ist, zeigt sich erst nach der Fondsauflösung, also nach dem Verkauf der Immobilien. Jamestown hat von den zwischen 1984 und bis zum Redaktionsschluss in 2025 insgesamt 32 aufgelegten US-Vermietungsfonds bereits 28 wieder aufgelöst. Alle waren in vermietete amerikanische Immobilien investiert. Das hierfür benötigte Eigenkapital von insgesamt \$ 3,483 Mrd. investierten rund 80.000 Privatanleger mit Anlagesummen in der Regel zwischen \$ 30.000 und \$ 100.000 pro Beteiligung. Über den aktuellen Stand der einzelnen Bestandsfonds wird auf den Seiten 12 bis 21 berichtet.

\$14,4 Milliarden

verwaltetes Immobilienvermögen
(Stand: 06/2025)

Über 80.000

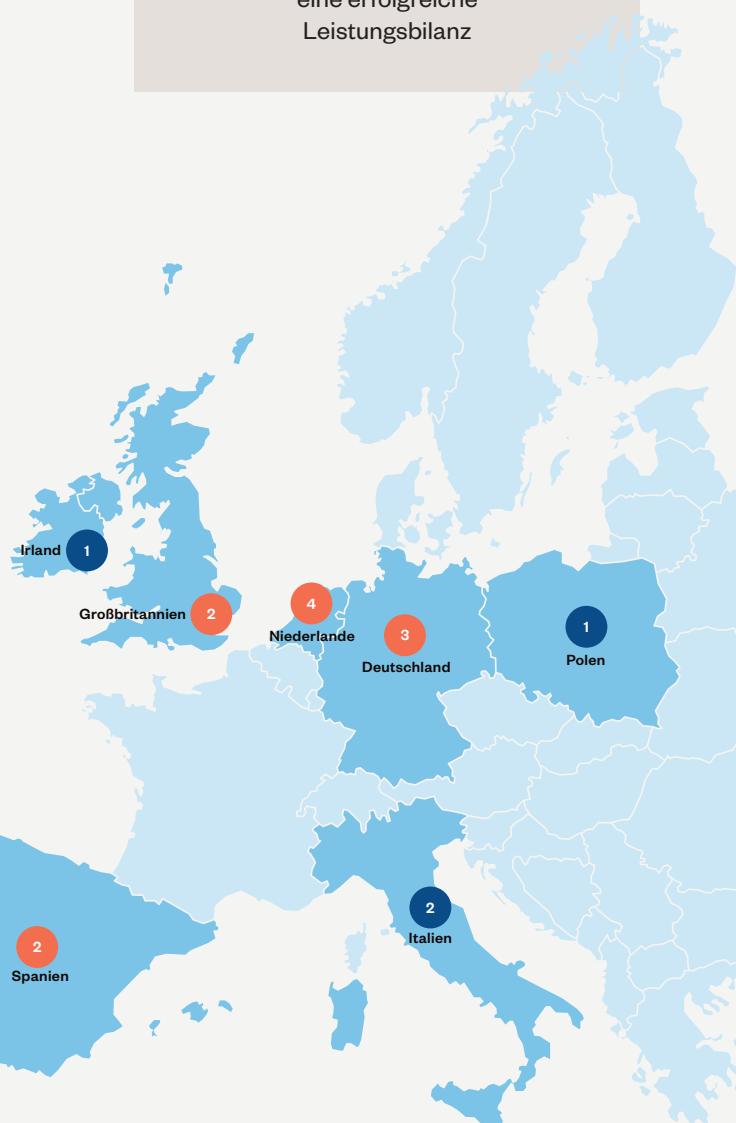
Investoren haben uns
bereits ihr Vertrauen geschenkt

Bereits 28

US-Vermietungsfonds
für Privatanleger aufgelöst

Seit über 40 Jahren

eine erfolgreiche
Leistungsbilanz



Anzahl Objekte per Metropolregion/ Land

● Jamestown-Büro in Metropolregion/ Land

Das macht Jamestown

Die Jamestown Gruppe ist als ein vertikal integriertes und multidisziplinäres Unternehmen aufgestellt, das alle Leistungsphasen einer Immobilieninvestition abdeckt. In der US-Firmenzentrale sowie in allen Niederlassungen sind langjährig erfahrene Expertenteams beschäftigt. Die Teams bestehen aus Ankaufsspezialisten, Analysten, Assetmanagern, Gebäudeverwaltern, Vermietungsprofis, Baufachleuten, Rechts- und Steuerexperten, Versicherungsspezialisten sowie kreativen Köpfen für die Positionierung und Vermarktung von Immobilien. Diese starke Präsenz vor Ort ist die Basis für eine detaillierte Marktkenntnis und ein umfassendes Netz von Kontakten zu anderen Marktteilnehmern. Dieses engmaschige Netzwerk erlaubt über persönlichen Kontakt auch den direkten Zugang zu Immobilien. Wesentliche Entscheidungen zu Ankauf, Bewirtschaftung, Finanzierung, Vermietung und Verkauf werden von den Jamestown Teams vorbereitet und durchgeführt.

Unsere eigenen Expertenteams und Ihre Aufgaben:

Ankauf: Dieses Team analysiert mehrere Hundert Investitionsmöglichkeiten pro Jahr. Dabei kommen nur dem Investitionsprofil entsprechende Investitionsgelegenheiten in die engere Auswahl. Die Immobilienprüfung erfolgt nicht nur durch das Ankaufsteam. Vor einer Kaufentscheidung werden die Erfahrungen und Meinungen der Expertenteams aus den anderen Abteilungen eingeholt. Unterschiedliche Sichtweisen auf eine Immobilie werden so bei der Entscheidung berücksichtigt.

Kapitalmarkt: Kontaktpflege zu einer Vielzahl von Finanzinstituten und Kreditgebern in den USA und Europa zielt darauf ab, Zugang zu attraktiven Finanzierungskonditionen zu erhalten.

Assetmanagement: Die operative Bewirtschaftung der Immobilien während der Haltedauer ist ausschlaggebend für die Umsetzung der bei Ankauf festgelegten Investitionsstrategie. Als Schnittstelle der Bereiche Gebäudeverwaltung, Bau- und Projektmanagement, Design und Marketing sowie Vermietung ist es die Aufgabe des Asset Managements, dem Fondsmanagement kreative und wirtschaftlich sinnvolle Lösungswege zu präsentieren, um eine größtmögliche Wertsteigerung der Immobilien zu erzielen. Das Asset Management prüft ferner regelmäßig für alle Investitionsobjekte Überlegungen für oder gegen einen Verkauf.

Kreativteam und Einzelhandelsvermietung: Das Kreativteam arbeitet am Marktauftritt der Immobilien, sei es im Internet, in Broschüren oder als Teil der Nachbarschaft. In der Immobilie werden bessere Nutzungsmöglichkeiten für Teileflächen gesucht, beispielweise die Erschließung von Untergeschossflächen für Einzelhandel. Für den Erfolg der gesamten Einzelhandelsimmobilie wird eine Vermietungsstrategie entwickelt und umgesetzt, die auf die Optimierung des Mietermixes und die Beratung der Mieter setzt.

Gebäudeverwaltung: Servicequalität und Mieterzufriedenheit sind wichtige Aspekte, um attraktive Mieter an die Immobilie zu binden. Wer näher am Kunden, dem Mieter, ist, erfährt vieles früher, beispielsweise ob der Mieter künftig mehr oder weniger Flächenbedarf hat, und kann entsprechend vorausplanen. Um diese Ziele sicherzustellen, nimmt die Jamestown Gruppe

erheblichen Einfluss auf die Gebäudeverwaltung.

Bau- und Projektmanagement: Zur Planung, Genehmigung und Steuerung von Neubauprojekten sowie von Ausbau- und Renovierungsmaßnahmen in bestehenden Gebäuden setzt Jamestown eigene Fachleute ein. Diese analysieren Projektbudgets, holen Kostenangebote ein, vergleichen diese fachgerecht, steuern externe Dienstleister und kontrollieren den Baufortschritt. Dies alles dient der kostengünstigeren Ausführung und Qualität der Arbeit.

Innovationen und Digitalisierung: Jamestown verfügt über Experten, die Trends verfolgen und antizipieren, die für die Immobilien- und Finanzbranche von Bedeutung sind. Die Erkenntnisse fließen in sämtliche Prozesse des Unternehmens ein und verbessern beispielsweise den Kundenservice, die Nutzerfreundlichkeit und Attraktivität der Gebäudeflächen und tragen zu einem effizienteren Immobilienmanagement bei.

Nachhaltigkeit: Die Abteilung Innovation und ESG verfügt über ausgeprägtes Know-how für energieeffizientes und umweltverträgliches Bauen und Bewirtschaften von Immobilien in den USA und Europa. Jamestown Green analysiert und setzt Energieeinsparungsmöglichkeiten in Bestandsimmobilien um und bemüht sich um deren umweltgerechte Ausrichtung. Ebenfalls steigt durch eine Nachhaltigkeitszertifizierung die Wertschätzung der Immobilie bei Mietern und potenziellen Käufern.

Fondsmanagement: Das Fondsmanagement ist für die Fonds-Konzeption und deren Umsetzung verantwortlich. Jeder Fonds ist in der Regel in mehrere Immobilien investiert, was der Risikostreuung dient. Das Team achtet bei der Auswahl der Immobilien auf die Einhaltung der Anlagestrategie- und -grenzen bspw. hinsichtlich Nutzungsarten, Standorten sowie Finanzierungsabschlüssen. Darüber hinaus konsolidiert das Fondsmanagement die einzelnen Immobilieninvestitionen und ist für Fondsprognosen, Jahresabschlüsse, Steuererklärungen, Liquiditätsmanagement und Ausschüttungen der Fonds verantwortlich.

Risikomanagement: Das Risikomanagement kontrolliert die Durchführung von Investitionen sowie die laufende Verwaltung der Immobilien und Fonds mit dem Ziel, Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Kredit- und Kontrahentenrisiken sowie operationelle Risiken frühzeitig zu erkennen und nachfolgend zu vermeiden oder zu vermindern.

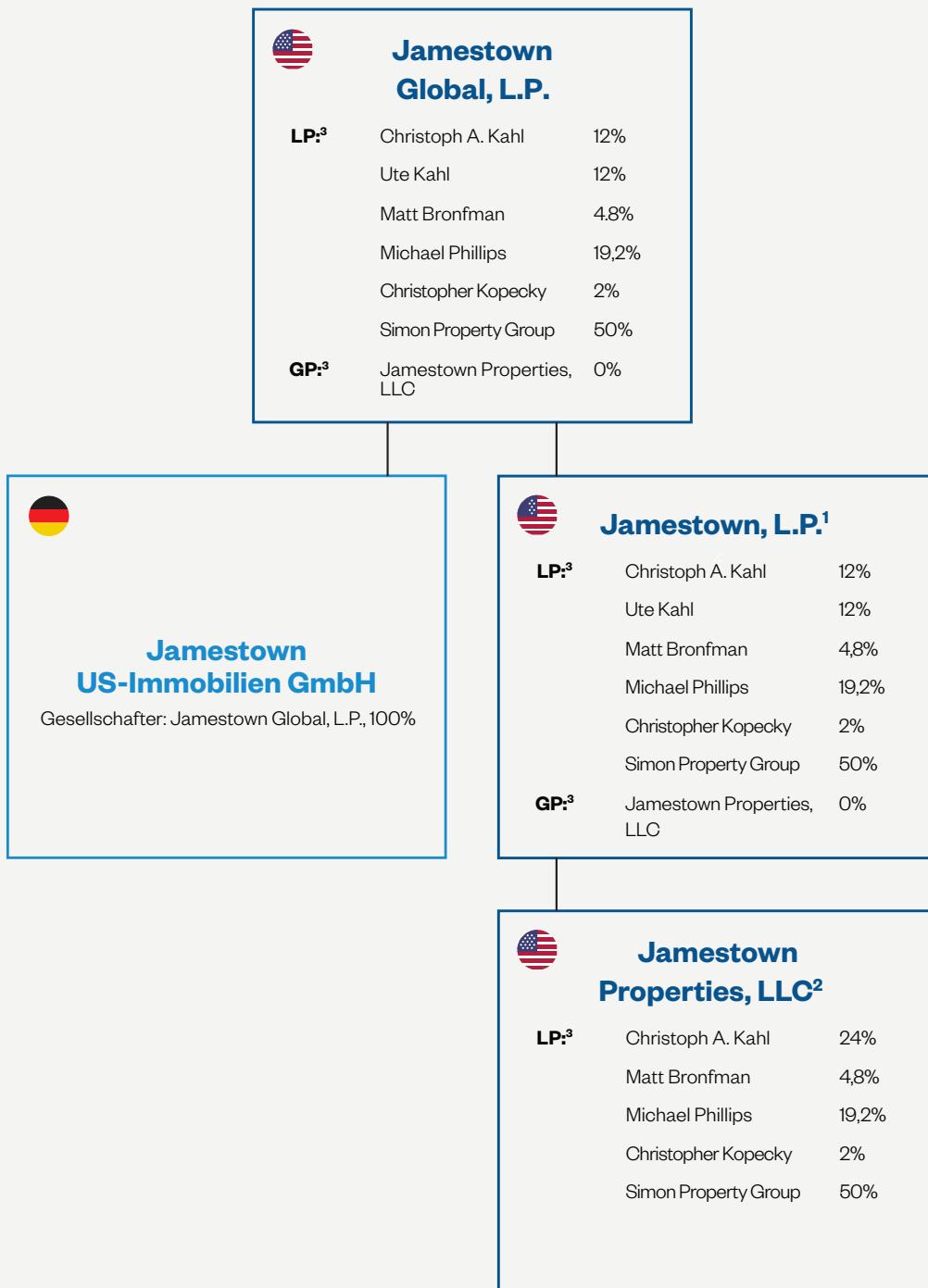
Anlegerbetreuung und US-Steuerservice: Die persönliche Betreuung der Anleger bei individuellen Kundenanfragen hat für Jamestown einen besonders hohen Stellenwert. Mit verständlichen Informationen und wenig eigenem Verwaltungsaufwand wird den Anlegern ein kundenfreundlicher Service geboten. Der US-Steuerservice umfasst vielfältige fonds- und anlegerbezogene steuerliche Aspekte und kann zusätzlich von jedem Anleger individuell mit der Erstellung sowie Abwicklung der jährlichen US-Einkommensteuererklärung beauftragt werden.

Risikohinweis: Trotz langjähriger Erfahrung und fundierter Marktkenntnisse können Fehlentscheidungen, einschließlich des möglichen Kapitalverlusts, nicht ausgeschlossen werden.

Eigentümerstruktur

Die aktuelle Eigentümerstruktur der Jamestown-Gruppe ist dem folgenden Schaubild zu entnehmen. Das Jamestown Board of Directors besteht aus insgesamt acht Mitgliedern, welche je zur Hälfte Jamestown bzw. Simon Property Group repräsentieren: Matt Bronfman (CEO), Michael Phillips (President), Christoph Kahl, Christopher Kopecky (CFO), Eli Simon, Brian McDade, Stanley Shashoua und David Simon.

Bei der Jamestown US-Immobilien GmbH sind rund 50 Mitarbeiter tätig. Geschäftsführer sind Fabian Spindler und Christian Bongartz. Der Aufsichtsrat setzt sich aus Sebastian Lohmer (Vorsitzender), Michael Kröger und Nadja Hofmann zusammen.



1. Delaware Limited Partnership, ehemals Georgia Limited Partnership
2. Delaware Limited Liability Company, ehemals Jamestown Properties Corp., Georgia
3. LP = Limited Partner / GP = General Partner

Case Study Placemaking

Wie Orte zu lebendigen Anziehungspunkten werden!

Ein zentraler Bestandteil der Jamestown-Strategie ist das Placemaking. Es geht darum, Orte bewusst zu gestalten – als soziale, kulturelle und wirtschaftliche Räume. Wie schafft Jamestown diese Orte, die mehr sind als bloße Immobilien? Orte, die Menschen verbinden, inspirieren und langfristig begeistern? Und was bedeutet Placemaking ganz konkret?

Der Begriff „Placemaking“ ist vor allem im englischsprachigen Raum geläufig. In Deutschland ist er bislang überwiegend Fachleuten aus der Stadtentwicklung und Immobilienbranche ein Begriff. Eine direkte Übersetzung gibt es nicht – wohl aber eine klare Idee: Placemaking beschreibt das bewusste Gestalten von Orten, die sich nicht nur funktional in ihre Umgebung einfügen, sondern diese bereichern und neu beleben. Orte, die Gemeinschaft fördern, Aufenthaltsqualität schaffen und Menschen immer wieder zurückkehren lassen. Im Zentrum steht dabei der Mensch – mit seinen Bedürfnissen, seiner Kultur und seinem Wunsch nach Teilhabe.

Placemaking ist aktueller denn je. Der gesellschaftliche Wandel, neue Lebensstile und die Digitalisierung verändern die Anforderungen an urbane Räume grundlegend. Nachhaltigkeit – ökologisch wie sozial – spielt eine zentrale Rolle. Orte müssen ressourcenschonend, zugänglich und vielfältig nutzbar sein. Digitale Technologien unterstützen dabei, Angebote auf individuelle Bedürfnisse abzustimmen – von Apps zur Quartiersnutzung bis zu smarten Gebäudefunktionen.

Ponce City Market – ein Ort mit Ausstrahlung

Wie das konkret aussehen kann, zeigt ein Vorzeigeprojekt aus den USA: Ponce City Market in Atlanta. Jamestown übernahm 2011 das ehemalige Warenhaus von Sears & Roebuck – ein riesiges leer stehendes Industriegebäude mitten in einem vernachlässigten Viertel. Die Vision: ein lebendiger Ort, der weit

mehr bietet als reine Nutzflächen. Neben der Erhaltung der historischen Bausubstanz standen von Anfang an soziale und ökologische Aspekte im Vordergrund.

Ein zentraler Erfolgsfaktor war die Vielfalt des Mietermix. Statt sich ausschließlich auf große Ketten zu fokussieren, setzt Jamestown auf regionale Konzepte – von kleinen Manufakturen über Food-Start-ups bis hin zu kulturellen Angeboten. So entstand ein Ort mit eigenem Charakter, fernab vom Einheitslook klassischer Einkaufszentren. Auch die Flächennutzung wurde neu gedacht: Das einst ungenutzte Dach ist heute ein öffentlich zugänglicher Freizeitbereich mit Restaurants, Spielbereichen und Raum für Veranstaltungen. Zusätzlich wurde das Gelände durch neue Wohn- und Arbeitsflächen ergänzt.

Mit Angeboten wie Concierge-Services, buchbaren App-Dienstleistungen und Gemeinschaftsflächen greift Jamestown auch digitale Trends und neue Wohnformen auf. Gleichzeitig steht Nachhaltigkeit im Fokus – sei es durch LEED-Zertifizierungen, den Einsatz innovativer Baumaterialien wie Holz oder die Aufwertung des gesamten Stadtviertels.

Placemaking bedeutet, Immobilien nicht isoliert zu betrachten, sondern als Teil eines größeren Ganzen. Es geht darum, Orte mit Charakter zu schaffen – für die Menschen, die dort leben, arbeiten und/oder ihre Freizeit verbringen. Ponce City Market zeigt eindrucksvoll, wie aus einem leer stehenden Gebäude ein identitätsstiftender Anziehungspunkt werden kann.

So wird deutlich: Placemaking ist mehr als eine Methode – es ist eine Haltung. Wer sie ernst nimmt, gestaltet nicht nur Räume, sondern Zukunft.

Vorher



Nachher



Fonds im Überblick

Fonds	Gründungsjahr	Eigenkapital in \$	Fremdkapital in \$	Investitionsvolumen in \$	Rückflüsse gesamt in % ⁴	Gesamtergebnis in % p.a. ⁸
Aufgelöste US-Vermietungsfonds						
Jamestown 1	1984	3.500.000	-	3.500.000	240,00	8,74
Jamestown 2	1985	4.200.000	-	4.200.000	226,00	9,06
Jamestown 3	1986	3.776.000	1.225.000	5.001.000	201,35	8,49
Jamestown 4	1988	5.950.000	5.800.000	11.750.000	201,80	9,77
Jamestown 5	1989	4.875.000	5.325.000	10.200.000	189,06	9,61
Jamestown 6	1991	5.865.000	5.000.000	10.865.000	176,93	9,59
Jamestown 7	1991	4.000.000	13.500.000	17.500.000	177,10	22,03
Jamestown 8	1992	7.750.000	11.700.000	19.450.000	177,14	12,02
Jamestown 9	1993	13.995.000	19.200.000	33.195.000	169,71	11,25
Jamestown 10	1993	16.000.000	18.350.000	34.350.000	171,60	10,88
Jamestown 11	1994	26.735.000	38.825.000	65.560.000	263,65	15,11
Jamestown 12	1994	30.600.000	30.250.000	60.850.000	225,78	12,08
Jamestown 13	1995	17.400.000	21.200.000	38.600.000	274,67	18,68
Jamestown 14	1995	30.000.000	25.000.000	55.000.000	161,41	9,51
Jamestown 15	1996	25.750.000	31.300.000	57.050.000	396,67	28,55
Jamestown 16	1996	37.500.000	48.160.000	85.660.000	183,09	10,01
Jamestown 17	1997	41.700.000	50.334.000	92.034.000	222,90	16,84
Jamestown 18	1997	152.500.000	197.500.000	350.000.000	331,86	22,23
Jamestown 19	1998	126.200.000	164.000.000	290.200.000	244,93	21,70
Jamestown 20	1999	254.300.000	186.265.000	440.565.000	173,22	9,75
Jamestown 21	1999	300.000.000	350.000.000	650.000.000	326,20	34,58
Jamestown 22	2001	186.400.000	230.000.000	416.400.000	145,10	8,59
Jamestown 23	2002	311.000.000	339.724.000	650.724.000	171,12	18,03 ³
Jamestown 24	2003	269.850.000	358.250.000	628.100.000	252,70	28,55 ³
Jamestown 25	2004	431.200.000	603.650.000	1.034.850.000	220,70	18,12 ³
Jamestown 26	2005	350.000.000	540.984.000	890.984.000	140,62	23,60 ³
Jamestown 27	2011	438.039.444	442.458.549	880.497.993	172,24	10,07
Jamestown 28	2013	383.923.000	448.162.000	832.085.000	137,61	10,21
28 US-Vermietungsfonds		3.483.008.444	4.186.162.549	7.669.170.993	-	-
Aufgelöste US-Immobilien Private Equity Funds						
JLI 1	1992	670.000	-	670.000	115,00	10,60 ⁶
JLI 2	1993	4.000.000	2.000.000	6.000.000	201,30	46,60 ⁶
JLI 3	1995	13.274.756	9.055.035	22.329.791	174,60	14,40 ⁶
Jamestown Co-Invest 4	2006	648.400.000	643.711.433 ¹	1.292.111.433	101,00	- ⁷
4 US-Immobilien Private Equity Funds		666.344.756	654.766.468	1.321.111.224	-	-
Aufgelöste US-Forstfonds						
Jamestown Timber 1	2008	52.805.000	-	52.805.000	159,00 ⁶	3,76 ⁶
Jamestown Timber 2	2011	26.445.000	-	26.445.000	159,49	5,23 ⁶
2 US-Forstfonds		79.250.000	-	79.250.000	-	-
Summe aufgelöste Fonds		4.228.603.200	4.840.929.017	9.069.532.217	-	-
Bestandsfonds²						
Jamestown 29	2014	339.279.000	398.389.000	737.668.000	-	-
Jamestown 30	2016	572.092.000	144.753.155	716.845.155	-	-
Jamestown 31	2019	610.209.000	634.592.000	1.244.801.000	-	-
Jamestown 32	2022	102.500.000	51.431.000	153.931.000	-	-
Jamestown Co-Invest 5	2007	448.921.392	316.773.363	765.694.755	-	-
Summe Bestandsfonds		2.073.001.392	1.545.938.518	3.618.939.910	-	-
Summe Gesamt		6.301.604.592	6.386.867.535	12.688.472.127	-	-

1. Fremdmittel auf Objektebene ohne Berücksichtigung von Tilgung. Für die Finanzierung von Bauprojekten wurden Fremdmittel zu unterschiedlichen Zeitpunkten während der Fondslaufzeit aufgenommen, der dargestellte Wert berücksichtigt jeweils den Höchstwert der Fremdmittel.
2. Angaben zu Eigenkapital, Fremdkapital und Investitionsvolumen jeweils zum Ende der Investitionsphase (außer für Jamestown 32). Aktuelle Angaben zu den Bestandsfonds können den Einzeldarstellungen der bestehenden Jamestown Fonds entnommen werden.
3. Für kompakt-Anteile prospektgemäß 0,75% Abzug

4. Summe der Ausschüttungen zzgl. Verkaufserlöse in % bezogen auf das Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern
5. Für Anleger der Tranche 1 rund 161% und für Anleger der Tranche 2 rund 155%
6. Berechnet gemäß IRR-Methode siehe Definition Seite 3
7. Die IRR ist minimal positiv. Den Anlegern wurden 101% des ursprünglich investierten Eigenkapitals zurückgezahlt. Definition der IRR-Methode siehe Seite 3
8. Ausgewiesen ist das Gesamtergebnis vor Steuern, durchschnittlich pro Jahr in Prozent des investierten Eigenkapitals. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag und die Anlagedauer.

Das zeichnet Jamestown Fonds aus

Überschaubar Laufzeit/Konsequente Exit-Strategie

Ein Immobilienfonds ist zwar eher eine langfristige Vermögensanlage, aber es sollte keine „unendliche Geschichte“ daraus werden. Zu jedem Fonds gehört daher eine konsequent durchgeführte Strategie für den Wiederverkauf der Immobilie. Welcher Zeitpunkt ideal ist, bestimmt sich aus der wirtschaftlichen Gesamtsituation und der Entwicklung der betreffenden Immobilie. Generell ist Jamestown der Überlegung gefolgt, lieber einen Gewinn sicherzustellen als durch Spekulation auf einen noch höheren Gewinn den richtigen Verkaufszeitpunkt zu verpassen. Die mittlere Laufzeit der bislang aufgelösten Jamestown Fonds beträgt fünfeinhalb Jahre.

Transparente Anlegerinformation

In den regelmäßigen Anlegerinformationen berichten wir über den aktuellen Stand und die zukünftigen Erwartungen des Fonds und der Fondsimmobilien. Dabei wird auf eine ehrliche und nicht beschönigende, eine transparente und damit nachvollziehbare sowie eine zukunftsgerichtete und damit auf das Gesamtergebnis zielfende Kommunikation besonderen Wert gelegt.

Gleiche Interessenlage

Die Vergütung von Jamestown in der Vermietungsphase und bei Verkauf ist eng an den wirtschaftlichen Erfolg des Fonds gebunden. Der Erfolg dieses auf Interessengleichheit ausgerichteten Konzeptes zeigt sich sowohl für die Anleger als auch für Jamestown in der vorliegenden Leistungsbilanz.

Fondsgeschäft aus einer Hand

Alle Dienstleistungen im Zusammenhang mit den Fondsinvestitionen deutscher Anleger werden aus einer Hand durch die Jamestown Gruppe erbracht. Die Funktionen der Jamestown, L.P., und der Jamestown US-Immobilien GmbH in der Emissionsphase sind Initiator, Prospektherausgeber und Komplementärin der Fonds. In der Vermietungs- und Bewirtschaftungsphase übernehmen die Jamestown, L.P., und ihre Tochtergesellschaften das Immobilienmanagement vor Ort bzw. die Kontrolle hierfür beauftragter Drittfirmen. Die Jamestown US-Immobilien GmbH ist für die Fondsverwaltung, das Anlegerreporting und die Kundenbetreuung in Deutschland zuständig. Seit März 2014 ist die Jamestown US-Immobilien GmbH eine von der BaFin beaufsichtigte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft, die für Jamestown 29, Jamestown 30, Jamestown 31, Jamestown 32 sowie Jamestown Europa und alle zukünftigen Jamestown Publikumsfonds die Geschäftsführung, insbesondere das Fondsmanagement und das Risikomanagement, übernimmt. Zudem wird die US-Einkommensteuererklärung für die Fondszeichner auf Wunsch durch JT Tax Services, L.P., beim US-Finanzamt eingereicht.

Zusätzlicher Kapitalbedarf

Erfahrungen bei Vorgängerfonds haben gezeigt, dass sich oftmals nicht vorhersehbare Chancen zur Einnahmenerhöhung ergeben, für die jedoch zusätzlicher Kapitalbedarf, manchmal in erheblichem Umfang, notwendig ist. Jamestown Fonds sehen diese Möglichkeit

konzeptionsgemäß vor, um sich neu entwickelnde Chancen wahrnehmen zu können.

Bei Jamestown 29 kann die Komplementärin mit Zustimmung der KVG als weitere Kommanditistin ein mit Jamestown verbundenes Unternehmen aufnehmen, das zu einem oder mehreren Zeitpunkten Anteile zum jeweils geltenden Nettoinventarwert übernimmt (Nachinvestitionen). Bei Jamestown 30 hat die Jamestown Kommanditist, L.P., ein mit der Jamestown, L.P., verbundenes Unternehmen, unwiderruflich zugesagt, nach Aufforderung der KVG zu einem oder zu mehreren Zeitpunkten die Einzahlung für Kommanditanteile mit einem Nettoinventarwert von bis zu \$ 20 Mio. zu leisten. Bei Jamestown 31 hat die Jamestown Kommanditist, L.P., unwiderruflich zugesagt, nach Aufforderung der KVG zu einem oder zu mehreren Zeitpunkten die Einzahlung für Kommanditanteile mit 25% der insgesamt von Anlegern bis zum 31.12.2021 gezeichneten Eigenkapitaleinlagen für Jamestown 31 zu leisten.

Bei Jamestown 32 kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft, wenn sie einen zusätzlichen Investitions- oder Liquiditätsbedarf für die Gesellschaft feststellt, der Jamestown 32 Kommanditist, L.P., zu einem oder mehreren Zeitpunkten die Übernahme weiterer Kommanditanteile, auch in Teilen, bis zur maximalen Höhe von 25% des von Anlegern gezeichneten Eigenkapitals anbieten. Die Jamestown Kommanditistin entscheidet über die Annahme dieses Angebots im eigenen Ermessen.

Nachinvestitionen erfolgen zu noch nicht feststehenden Zeitpunkten und Beträgen, um insbesondere aussichtsreiche Investitionen in bestehenden Objekten durchzuführen. Die Jamestown Kommanditistin nimmt danach pro rata an Ausschüttungen und Verkaufserlösen teil. Dieses Verfahren führt zu einer Stärkung der Fonds, weil auf sich ändernde Marktbedingungen effizient reagiert werden kann.

Steuerliche Konzeption für die US-Fonds

Die aus laufenden Mieteinnahmen erzielten Immobilieneinkünfte („ordinary income“) der deutschen Anleger unterliegen in den USA der Einkommensteuer, während in Deutschland hierfür nur der Progressionsvorbehalt greift. Bei Verkauf einer Immobilie in den USA unterliegt auch ein Veräußerungsgewinn („capital gain“, Differenz zwischen Verkaufspreis und Buchwert) der Besteuerung. Es ist daher typisch für US-Immobilienfonds, dass der Anleger in der Vermietungsphase keine oder nur geringe US-Einkommensteuern bezahlt, zum Verkaufszeitpunkt jedoch eine nicht zu vernachlässigende Steuerbelastung eintritt. Deshalb sind Nachsteuerbetrachtungen bei US-Immobilienfonds nur sinnvoll, wenn diese für die Gesamtdauer der Investition, einschließlich des Verkaufs, erfolgen. Die in der Darstellung der Anlage dieser Leistungsbilanz enthaltenen Nachsteuerergebnisse pro Jahr belegen, dass die Jamestown Fonds auch unter steuerlichen Gesichtspunkten profitabel gewesen sind. Die steuerliche Behandlung hängt jedoch von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Informationen zum aktuellen steuerlichen Anerkennungsstand der US-Fonds

Die US-Immobilieneinkünfte der deutschen Anleger unterliegen in den USA der Einkommensteuer (in Deutschland nur dem Progressionsvorbehalt). Die US-Einkommensteuererklärungen bei allen Objekten in allen Veranlagungszeiträumen sind unbeanstandet geblieben, d.h. die Veranlagung in den USA entspricht den abgegebenen Steuererklärungen. Auseinandersetzungen mit der US-Finanzverwaltung über die Anerkennung gibt es nicht. Ebenso wenig gibt es Auseinandersetzungen mit der deutschen Finanzverwaltung.

Steuerliche Konzeption für Investitionen in Europa

Die Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie gegebenenfalls sonstige Einkünfte im Veräußerungsfall. Werden Immobilien nach mehr als zehn Jahren veräußert, sind etwaige Veräußerungsgewinne für den Anleger ggf. nicht steuerbar.

Hält der Fonds Immobilien über Kapitalgesellschaften, erzielt der Anleger Einkünfte aus Kapitalvermögen aus laufenden Gewinnausschüttungen und im Veräußerungsfall. Wenn der Fonds Immobilien (direkt oder indirekt über eine Beteiligungsgesellschaft) über Investmentfonds i.S.d. Investmentsteuergesetzes hält, erzielt der Anleger in Bezug auf die Einkünfte aus dem Investmentfonds Investmenterträge (Einkünfte aus Kapitalvermögen) im Hinblick auf laufende Einkünfte (Ausschüttungen, Vorabpauschale) sowie im Veräußerungsfall.

Der Anleger ist zur Abgabe einer persönlichen Einkommensteuererklärung verpflichtet. Die Einkünfte werden von der jeweiligen Fondsgesellschaft gegenüber dem für sie in Deutschland zuständigen Finanzamt einheitlich und für jeden Anleger gesondert erklärt und dort festgestellt. Die Ergebnisse werden vom Finanzamt der Gesellschaft an die Wohnsitzfinanzämter der Anleger übermittelt.

Transparente und zukunftsorientierte Fondsinformationen/ Umfassende Anlegerbetreuung

Im Regelfall erhalten die Jamestown Fondsanleger mindestens zweimal pro Jahr ausführliche Informationen zum aktuellen Stand und zur voraussichtlichen Entwicklung ihres Investments. In der Berichterstattung für die US-Vermietungsfonds wird in der Regel aufgezeigt, wie sich der Fonds im Vergleich zu den im Verkaufsprospekt getroffenen Prognosen entwickelt. Vor dem Hintergrund der Blindpool-Konzeption bei Jamestown 27 bis Jamestown 32 sowie Jamestown Europa informiert Jamestown detailliert über den Ankauf jedes einzelnen Fondsobjektes. Darüber hinaus wird in regelmäßigen Gesellschafterschreiben dokumentiert, wie die im Prospekt dargestellte Investitionsstrategie des Fonds umgesetzt und das angestrebte Anlageziel erreicht werden sollen.

Anleger wollen eine bequeme Anlage, das heißt verständliche Informationen, klare Abrechnungen, wenig eigenen Verwaltungsaufwand, kundenfreundlichen Service zu allen individuellen Anfragen und gute Anlageergebnisse. Nach Auflösung der Fonds 10 bis 28 (ohne 14) sowie Co-Invest 4 wurden über 90.000 Anleger bis zum Frühjahr 2022 um eine Bewertung nach Schulnoten gebeten, überdurchschnittlich viele – rund

58% – sandten den Fragebogen zurück. Mit durchschnittlich 1,64 wurden die Qualität der Fondsinformationen, die steuerliche Abwicklung und die Bearbeitung persönlicher Anfragen während der gesamten Fondslaufzeit bewertet.

Währung

Für die US-Fonds erfolgen alle Investitionen, Finanzierungen, sowie Mieteinkünfte und Bewirtschaftungskosten in US-Dollar. Auch die Kapitaleinlagen und alle Ausschüttungen sind in der Währung US-Dollar denominiert, sodass auf der Fondsebene kein Währungsrisiko besteht. Alle Angaben in dieser Leistungsbilanz basieren daher auf der Währung US-Dollar. Eine Prognose über die künftige Wechselkursentwicklung des US-Dollars zum Euro ist nicht möglich. Der Anleger trägt somit das Risiko einer Reduzierung der wirtschaftlichen Ergebnisse seiner Anlage, wenn sich der Wechselkurs des US-Dollars zum Euro beim Umtausch der Ausschüttungen und Verkaufserlöse im Vergleich zum Kauf der US-Dollar Anlagebeträge bei Beginn der Investition verschlechtert. Dies kann zur Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen, bis hin zu einem teilweisen Verlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag.

Für die Europafonds erfolgen alle Investitionen, Finanzierungen, sowie Mieteinkünfte und Bewirtschaftungskosten in der Heimatwährung Euro.

Zweitmarkt – Vorzeitige Veräußerbarkeit

Die von Jamestown angebotenen Fonds sind eingeschränkt veräußerbare Beteiligungen, für die ein öffentlicher Handel nicht existiert. Jamestown ist jedoch behilflich, für Anleger, die ihre Anteile verkaufen wollen, Anleger mit entsprechendem Kaufinteresse zu ermitteln und sich daraus ergebende Übertragungen durchzuführen. Auf dem Jamestown Zweitmarkt werden ausschließlich Anteile von Jamestown Fonds vermittelt. Alternativ können sich Interessenten hinsichtlich des Verkaufs bzw. Kaufs von Fondsanteilbeteiligungen an hierauf spezialisierte Handelsplattformen wenden.

Über die Internetseite www.jamestown.de können Informationen zum Jamestown Zweitmarkt sowie sämtliche den jeweiligen Fonds betreffende Informationen eingesehen bzw. heruntergeladen werden. Zudem können Informationen über erzielte Preise abgeschlossener Veräußerungen eingesehen werden. Diese historischen Preise haben jedoch nur informativen Charakter und geben bestenfalls eine Indikation bezüglich der aktuellen Preissituation. Der aufgrund abgegebener Kauf- und Verkaufsgebote ermittelte Preis je Anteil hängt somit von Angebot und Nachfrage ab.

Die Übertragung von Anteilen kann jeweils zum Monatswechsel stattfinden. Verkaufswünsche können in der Regel innerhalb weniger Wochen umgesetzt werden. Es kann keine Garantie für die Verfügbarkeit bzw. die Veräußerbarkeit von Anteilen oder den erzielbaren Preis gegeben werden. Gleichwohl besteht durch die vorgenannte Möglichkeit eines Verkaufs von Beteiligungen während der Fondslaufzeit eine wesentlich höhere Flexibilität zum Vorteil des Anlegers, als dies typischerweise bei einem geschlossenen Fonds der Fall ist.

Jamestown 29 L.P. & Co. geschlossene Investment KG

Fonds im Überblick

Vertriebszeitraum	10/2014 – 12/2015	Prognostiziertes Laufzeitende	2028
Anzahl der Anleger	6.624	Getätigte Objektankäufe	6
Eigenkapitaleinlagen der Anleger in Tsd. \$ ¹	339.279	Getätigte Objektverkäufe	1

Fondsinvestitionen (Stand: 30.06.2025)

Alle Beträge in Tsd. \$

Investitionsobjekt	Standort	Nutzungsart	Mietfläche in qm	Eigenkapital ¹	Fremdkapital	Gesamtinvestition
Im Bestand						
America's Square ²	Washington, DC.	Büro	42.873	122.730	158.572	281.302
Polo Club Shops	Boca Raton, FL	Einzelhandel	11.934	24.594	39.671	64.265
Rialto	San Francisco, CA	Büro, Einzelhandel	12.722	28.039	47.200	75.239
Larkspur ²	Larkspur, CA	Büro	18.492	23.931	20.118	44.049
88 Leonard Street	New York City, NY	Wohnen	23.031	111.611	80.000	191.611
Darlehen auf Fondsebene			-	-	30.000	30.000
Fondsebene			109.052	310.905	375.561	686.466

Verkauft (Zeitpunkt)

Village Commons (01/2025)	Palm Springs, FL	Einzelhandel	15.899	28.374	-	-
Gesamt			124.951	339.279	-	-

Prognose⁵

Ausschüttungen für die Jahre ³	In %	Gesamt
2016 bis 2018 (geleistet)	4,5%	13,5%
2019 bis 2025 (nicht geleistet)	0,0%	0,0%
2023 bis 2028 (erwartet)	0,0%	0,0%
Ausschüttungen gesamt		
Prognostizierte Verkaufsrückflüsse 2028	82,5%	82,5%
Gesamtrückflüsse⁴		96,0%

Fondsinformationen

Der Fonds wurde als Blindpool konzipiert. Die Investitionsstrategie des Fonds besteht darin, qualitativ hochwertige, vermietete Einzelhandels-, Büro- und Mietwohnobjekte in den wichtigsten Metropolen der USA und bedeutenden Großräumen der US-Küstenstaaten zu erwerben, professionell zu bewirtschaften und nach einer Laufzeit von 7 bis 12 Jahren wieder zu verkaufen.

Für den Zeitraum bis 30.06.2015 erhalten die Anleger eine anteilige Ausschüttung ab Einzahlung in Höhe von 1,0% p.a. bzw. 3,0% p.a. zwischen dem 01.07.2015 und dem 31.12.2015 auf ihr eingezahltes Eigenkapital, vor Steuern und ohne Ausgabeaufschlag. Ab dem 01.01.2016 und für die Folgejahre ist eine Ausschüttung von 4,5% p.a.³ aus den Liquiditätsüberschüssen der Fondsgesellschaft vorgesehen. Darüber hinaus ist das Ziel, jedem Anleger mindestens 110%³ aus Verkaufserlösen zurückzuzahlen.

Die Platzierung des US-Vermietungsfonds Jamestown 29 wurde im Dezember 2015 beendet. Insgesamt haben sich rund 6.600 Anleger mit einem Eigenkapital von \$ 339,3 Mio. beteiligt. Zum Ende der Investitionsphase war der Fonds in sechs Investitionsobjekten investiert. Im Januar 2025 wurde das erste Investitionsobjekt, das Shoppingcenter Village Commons in Südfloida, veräußert.

Informationen zur Bewirtschaftung

Die für die weitere Entwicklung des Fonds wichtige Anschlussfinanzierung für das Mietwohngebäude 88 Leonard Street in New York konnte Ende März 2025 erfolgreich abgeschlossen werden. Das Darlehen in Höhe von \$ 130,4 Mio. war im August 2024 ausgelaufen. Das neue Darlehen in Höhe von \$ 80,0 Mio. hat eine Laufzeit bis 31.03.2029 und ist aktuell mit 6,1% p.a. verzinst.

Im Januar 2025 hat Jamestown das Shoppingcenter Village Commons für \$ 68,4 Mio. verkauft. Durch den jetzigen Verkauf erzielt der Fonds bereits vier Jahre früher als geplant einen Nettoverkaufserlös nach Abzug des Darlehens und der Verkaufsnebenkosten in Höhe von \$ 33,2 Mio. Der Verkauf des zweiten Shoppingcenters Polo Club Shops wird Ende des Jahres 2025 erwartet.

Die erfolgreiche Refinanzierung von 88 Leonard Street und der Verkauf von Village Commons sowie der angestrebte Verkauf von Polo Club Shops erhöhen die Stabilität und Handlungsfähigkeit des Fonds. Die erwarteten Nettoerlöse aus dem Verkauf von Polo Club Shops sollen plangemäß zur erneuten Rückführung der Jamestown Kreditlinie auf Fondsebene und zur Erhöhung der Fondsliquidität verwendet werden. Dies wird sich positiv auf die künftige Entwicklung des Fonds auswirken.

Aktuelle und detaillierte Informationen sind auf www.jamestown.de/jamestown-fonds/jamestown-29 abrufbar.

Erwartete Rückflüsse

Mit der Gesellschafterinformation vom 13.03.2024 wurde die Jamestown 29 Fondsprognose bis 2028 verlängert. In der aktualisierten Verkaufshypothese gemäß der Gesellschafterinformation aus Mai 2025 wird bei einem Verkauf Ende 2028 ein Nettoverkaufserlös vor Steuern von 83% des investierten Eigenkapitals (bei einer Bandbreite von 72% bis 93%) ohne Ausgabeaufschlag prognostiziert. Gemäß der aktualisierten Fondsprognose ist der Fonds bis 2028 nicht in der Lage, die jährliche Ausschüttung zu leisten. Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 96%³ (bei einer Bandbreite von 85%³ bis 107%³).

Die Jamestown 29 Fondsprognose wurde im ersten Quartal 2025 auf Basis der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Informationen erstellt. Mit Unsicherheit behaftet sind die Anfang April 2025 eingetretenen Entwicklungen im Zusammenhang mit den außenwirtschaftlichen Entscheidungen der neuen US-Regierung. Zum jetzigen Zeitpunkt ist schwer abzuschätzen, welche Auswirkungen die aktuelle Zolldiskussion auf die wirtschaftliche Entwicklung in den USA, insbesondere auf Inflation, Arbeits- sowie Kapitalmarkt und damit auch auf den US-Immobilienmarkt und Jamestown 29 haben wird. Die aktualisierte Prognose berücksichtigt diese Entwicklungen aufgrund der ungewissen Auswirkungen auf den US-Immobilienmarkt nicht. Die tatsächlichen Verkaufserlöse und Gesamtrückflüsse an die Anleger können daher deutlich von der in der Prognose dargestellten Bandbreite abweichen.



1. Bei Vollplatzierung im Jahr 2015, einschließlich Initialkosten, ohne Ausgabeaufschlag von 5%

2. Quadratmeter des Gesamtobjektes, ansonsten Werte gemäß der Beteiligung von Jamestown 29

3. Vor Steuer, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag

4. Zzgl. geleisteter Anfänglicher Ausschüttung

5. Prognose gemäß der Gesellschafterinformation vom 05.05.2025

Warnhinweis: Prognosen und vergangene Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Jamestown 30 L.P. & Co. geschlossene Investment KG

Fonds im Überblick

Vertriebszeitraum	09/2016 – 12/2017	Prognostiziertes Laufzeitende	2027
Anzahl der Anleger	9.899	Getätigte Objektankäufe	8
Eigenkapitaleinlagen der Anleger in Tsd. \$ ¹	572.092	Getätigte Objektverkäufe	1

Fondsinvestitionen (Stand: 30.06.2025)

Alle Beträge in Tsd. \$

Investitionsobjekt	Standort	Nutzungsart	Mietfläche in qm	Eigenkapital ¹	Fremdkapital	Gesamtinvestition
Im Bestand						
Sandy Springs	Sandy Springs, GA	Einzelhandel	31.572	94.425	50.000	144.425
Doral Commons	Doral, FL	Einzelhandel	12.829	71.859	40.000	111.859
Parkaire Landing	Marietta, GA	Einzelhandel	12.319	43.634	5.000	48.634
Country Club Plaza	Miami Gardens, FL	Einzelhandel	9.372	34.689	0	34.689
The Ellington	Washington, DC.	Wohnen	15.488	123.637	56.550	180.187
Clayton	Concord, CA	Büro	61.551	118.968	0	118.968
260 East ²	New York City, NY	Büro	24.718	23.591	29.939	53.530
Fondsebene			167.849	510.803	181.489	692.292

Verkauft (Zeitpunkt)

U.S. Steel Tower (05/2021) ²	Pittsburgh, PA	Büro	217.047	61.289	-	-
Gesamt			384.896	572.092	-	-

Prognose⁷

Ausschüttung von 4,0% p.a. für die Jahre ³	Gesamt
2018 (geleistet)	4,0%
2019 (geleistet, Auszahlung 03/2021)	4,0%
2020 (keine Auszahlung)	0,0%
2021 und 2022 (geleistet) ⁴	6,8%
2023 (keine Auszahlung)	0,0%
2024 (zunächst zurückgestellt)	0,0%
2025 bis 2027 (erwartet) ⁴	9,6%
Ausschüttungen gesamt	24,4%
Verkaufs- und Finanzierungserlöse 2021 (geleistet, Auszahlung 06/2021)	20,0%
Prognostizierte Verkaufsrückflüsse 2027	43,7%
Gesamtrückflüsse⁵	88,1%

Fondsinformationen

Der Fonds wurde als Blindpool konzipiert. Die Investitionsstrategie des Fonds besteht darin, qualitativ hochwertige, vermietete Einzelhandels-, Büro- und Mietwohnobjekte in den wichtigsten Metropolen der USA und bedeutenden Großräumen der US-Küstenstaaten zu erwerben, professionell zu bewirtschaften und nach einer Laufzeit von 7 bis 12 Jahren wieder zu verkaufen.

Für den Zeitraum bis 31.12.2017 erhalten die Anleger eine anteilige Ausschüttung ab Einzahlung in Höhe von 1,0% p.a. bezogen auf das eingezahlte Eigenkapital, vor Steuern und ohne Ausgabeaufschlag. Ab dem 01.01.2018 und für die Folgejahre ist eine Ausschüttung von 4,0% p.a.⁶ aus den Liquiditätsüberschüssen der Fondsgesellschaft vorgesehen. Darüber hinaus ist das Ziel, jedem Anleger mindestens 110%³ aus Verkaufserlösen zurückzuzahlen.

Die Platzierung des US-Vermietungsfonds Jamestown 30 wurde im Dezember 2017 beendet. Insgesamt haben sich rund 9.900 Anleger mit einem Eigenkapital von \$ 571,9 Mio. beteiligt. Zum Ende der Investitionsphase war der Fonds in acht

Investitionsobjekten investiert. Im Mai 2021 wurde das erste Investitionsobjekt, U.S. Steel Tower in Pittsburgh, Pennsylvania, aufgrund einer bereits bei Ankauf vereinbarten Rückkaufoption für den Joint Venture-Partner veräußert.

Informationen zur Bewirtschaftung

Die vier Shoppingcenter im Portfolio entwickeln sich weiterhin sehr gut. Nach mehrjährigen Verhandlungen konnte im Juli 2025 der Ankauf des Kroger-Supermarktes erfolgreich abgeschlossen werden. Der Supermarkt soll nun - nach langfristiger Rückanmietung durch den Betreiber - im laufenden Betrieb erweitert werden. Die Vorbereitungen für den Neubau des Publix-Supermarktes beim Objekt Country Club Plaza sind im Zeit- und Kostenplan und die Baumaßnahmen sollen Anfang 2026 beginnen.

Die Darlehensverträge für die Shoppingcenter Country Club Plaza und Parkaire sollen im vierten Quartal 2025 abgeschlossen werden. Sollten sich aus den anstehenden Finanzierungen Liquiditätsüberschüsse ergeben, wird Jamestown prüfen, ob eine Kapitalrückzahlung an die Anleger erfolgen kann.

Die Verhandlungen über den möglichen Verkauf des größten und derzeit vollständig leerstehenden Gebäudes bei dem Objekt Clayton an eine Universität sind ins Stocken geraten. Die wesentlichen Gründe hierfür liegen in den massiv gekürzten staatlichen Mitteln für Bildungseinrichtungen sowie in erschwertem Aufenthaltsbedingungen für ausländische Studierende. Jamestown steht in einem engen Austausch mit der Universität und prüft verschiedene Alternativen. Weiterhin besteht in diesem Teilmarkt keine Nachfrage nach klassischen, großen zusammenhängenden Büroflächen.

Die Pandemie, die darauffolgende hohe Inflation sowie das rasant gestiegene Zinsniveau haben das Portfolio von Jamestown 30 spürbar belastet, sodass aus den Fondsobjekten in den nächsten Jahren geringere Überschüsse zu erwarten sind, als bei Ankauf prognostiziert. Die Prognose der erwarteten jährlichen Barüberschüsse aus den Immobilien ist daher mit größerer Unsicherheit verbunden. Jamestown hat entschieden, bis zur unterstellten Fondslaufzeit Ende 2027 keine weiteren prospektgemäßen jährlichen Ausschüttungen mehr zu prognostizieren. Dies ist auf Seite 14 unter Prognose noch nicht berücksichtigt. Diese Maßnahme soll die Liquidität im Fonds erhalten, die Handlungsfähigkeit stärken und Chancen in einem dynamischen Marktumfeld ermöglichen.

Aktuelle und detaillierte Informationen sind auf www.jamestown.de/jamestown-fonds/jamestown-30/ abrufbar.

Erwartete Rückflüsse

In der aktualisierten Verkaufshypothese gemäß der Gesellschafterinformation aus Februar 2025 wird bei einem Verkauf Ende 2027 ein Nettoverkaufserlös vor Steuern von 64% des ursprünglich investierten Eigenkapitals (bei einer Bandbreite von 58% bis 71%) ohne Ausgabeaufschlag prognostiziert. Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 88%³ (bei einer Bandbreite von 82%³ bis 95%³).

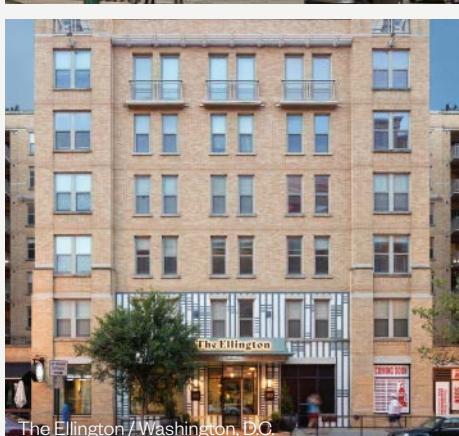
Die Jamestown 30 Fondsprognose wurde im ersten Quartal 2025 auf Basis der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Informationen erstellt. Mit Unsicherheit behaftet sind die Anfang April 2025 eingetretenen Entwicklungen im Zusammenhang mit den außenwirtschaftlichen Entscheidungen der neuen US-Regierung. Zum jetzigen Zeitpunkt ist schwer abzuschätzen, welche Auswirkungen die aktuelle Zolldiskussion auf die wirtschaftliche Entwicklung in den USA, insbesondere auf Inflation, Arbeits- sowie Kapitalmarkt und damit auch auf den US-Immobilienmarkt und Jamestown 30 haben wird. Die aktualisierte Prognose berücksichtigt diese Entwicklungen aufgrund der ungewissen Auswirkungen auf den US-Immobilienmarkt nicht. Die tatsächlichen Verkaufserlöse und Gesamtrückflüsse an die Anleger können daher deutlich von der in der Prognose dargestellten Bandbreite abweichen.



Country Club Plaza / Miami Gardens, FL



Parkaire Landing / Marietta, GA



1. Bei Vollplatzierung im Jahr 2017, einschließlich Initialkosten, ohne Ausgabeaufschlag von 5%; 2022 wurden nachträglich 200.000 Anteile zurückgenommen, die angepasste Eigenkapitalanlage beträgt \$ 571.892 Mio.; Anleger haben im Mai 2021 bereits 20% zurück erhalten

2. Quadratmeter des Gesamtobjektes, ansonsten Werte gemäß der Beteiligung von Jamestown 30

3. Vor Steuer, bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag

4. Ab Juli 2021 auf 80% des ursprünglich investierten Eigenkapitals, somit 3,2% p.a.

5. Zzgl. geleisteter Anfänglicher Ausschüttung

6. Vor Steuer, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag

7. Prognose gemäß der Gesellschafterinformation vom 21.02.2025

Warnhinweis: Prognosen und vergangene Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG

Fonds im Überblick

Vertriebszeitraum	10/2019 – 12/2021
Anzahl der Anleger	9.251
Eigenkapitaleinlagen der Anleger in Tsd. \$ ¹	610.209

Prognostiziertes Laufzeitende	2031
Getätigte Objektankäufe	8
Getätigte Objektverkäufe	0

Fondsinvestitionen (Stand: 30.06.2025)

Alle Beträge in Tsd. \$

Investitionsobjekt	Standort	Nutzungsart	Mietfläche in qm	Eigenkapital ¹	Fremdkapital	Gesamtinvestition
Im Bestand						
Levi's Plaza ²	San Francisco, CA	Büro, Einzelhandel	86.507	159.438	98.539	257.977
Innovation & Design Building ²	Boston, MA	Labor, Büro, Showrooms	125.737	146.928	190.668	337.596
Rock Springs Village	Atlanta, GA	Wohnen	54.148	71.827	87.900	159.727
Buckhead Village District ²	Atlanta, GA	Einzelhandel, Büro	34.687	62.291	54.000	116.291
Home Plate Center ²	Seattle, WA	Büro, Einzelhandel	32.318	59.316	63.362	122.678
Constitution Wharf	Boston, MA	Büro	16.658	50.550	69.103	119.653
Garco Mill ²	North Charleston, SC	Büro, Einzelhandel	21.879	30.820	33.249	64.069
Optimist Hall ²	Charlotte, NC	Büro, Einzelhandel	12.045	29.039	24.559	53.598
Gesamt			383.979	610.209	621.380	1.231.589

Prognose⁷

Ausschüttung von 4,0% p.a. für die Jahre ³	Gesamt
2022 (geleistet)	4,0%
2023 und 2024 (keine Auszahlung)	0,0%
2025 bis 2031 (erwartet) ⁴	24,2%
Ausschüttungen gesamt	28,2%
Prognostizierte Verkaufsrückflüsse 2031	92,0%
Gesamtrückflüsse⁵	120,2%

Fondsinformationen

Der Fonds wurde als Blindpool konzipiert. Die Investitionsstrategie des Fonds besteht darin, qualitativ hochwertige, vermietete Einzelhandels-, Büro- und Mietwohnobjekte in den wichtigsten Metropolen der USA und bedeutenden Großräumen der US-Küstenstaaten zu erwerben, professionell zu bewirtschaften und nach einer Laufzeit von 7 bis 12 Jahren wieder zu verkaufen.

Für den Zeitraum bis 31.12.2021 erhalten die Anleger eine Anfängliche Ausschüttung anteilig ab Einzahlung in Höhe von 2,0% p.a. bezogen auf das eingezahlte Eigenkapital, vor Steuern und ohne Ausgabeaufschlag. Ab dem 01.01.2022 und für die Folgejahre ist eine Ausschüttung von 4,0% p.a.⁶ aus den Liquiditätsüberschüssen der Fondsgesellschaft vorgesehen. Darüber hinaus ist das Ziel, jedem Anleger mindestens 110%³ aus Verkaufserlösen zurückzuzahlen.

Die Platzierung des US-Vermietungsfonds Jamestown 31 wurde im Dezember 2021 beendet. Insgesamt haben sich rund 9.300 Anleger mit einem Eigenkapital von \$ 610,2 Mio. beteiligt. Der breit diversifizierte Fonds ist in acht Immobilien an sechs Standorten sowie in vier Nutzungsarten investiert.

Informationen zur Bewirtschaftung

Die Refinanzierungen für Buckhead Village und Levi's Plaza konnten im Jahr 2024 erfolgreich umgesetzt werden. Die Refinanzierung für das Innovation and Design Building in Boston konnte Ende Juni 2025 erfolgreich abgeschlossen werden.

Für die Refinanzierung war eine Teirlückzahlung erforderlich, die anteilig gemäß der Beteiligung von Jamestown 31 aus der Fondsliquidität geleistet wurde. Das Ergebnis entspricht den Erwartungen und erhöht die Planbarkeit für die nächsten Jahre.

Jamestown befindet sich in Verkaufsgesprächen für die Mietwohnanlage Rock Springs Village in Atlanta. Der potenzielle Käufer befindet sich im Herbst 2025 in der Prüfungsphase. Erfolgt der Verkauf planmäßig bis Jahresende 2025, sollen die Verkaufserlöse in die Fondsliquidität fließen. Zusammen mit den vorhandenen Mitteln stünde dem Fonds damit ein umfangreiches Liquiditätspolster zur Verfügung, das die Nutzung von Chancen im dynamischen Marktumfeld ermöglicht.

Die Pandemie, die darauffolgende hohe Inflation sowie das rasant gestiegene Zinsniveau haben das Portfolio von Jamestown 31 spürbar belastet, sodass aus den Fondsobjekten in den nächsten Jahren geringere Überschüsse zu erwarten sind, als bei Ankauf prognostiziert. Die Prognose der erwarteten jährlichen Barüberschüsse aus den Immobilien ist daher mit größerer Unsicherheit verbunden. Daher hat Jamestown entschieden, die prospektgemäßen jährlichen Ausschüttungen für die Jahre 2025 und voraussichtlich 2026 auszusetzen. Dies ist unter Prognose auf dieser Seite noch nicht berücksichtigt. Diese Maßnahme soll die Liquidität im Fonds erhalten, die Handlungsfähigkeit stärken und Chancen in einem dynamischen Marktumfeld ermöglichen.

Aktuelle und detaillierte Informationen sind auf www.jamestown.de/jamestown-fonds/jamestown-31/ abrufbar.

Erwartete Rückflüsse

In der aktualisierten Verkaufshypothese gemäß der Gesellschafterinformation aus Februar 2025 wird bei einem Verkauf Ende 2031 ein Nettoverkaufserlös vor Steuern von 92% (in einer Bandbreite von 85% bis 100%), bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag prognostiziert. Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 120%³ (in einer Bandbreite von 113%³ bis 129%³).

Die Jamestown 31 Fondsprognose wurde im ersten Quartal 2025 auf Basis der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Informationen erstellt. Mit Unsicherheit behaftet sind die Anfang April

2025 eingetretenen Entwicklungen im Zusammenhang mit den außenwirtschaftlichen Entscheidungen der neuen US-Regierung. Zum jetzigen Zeitpunkt ist schwer abzuschätzen, welche Auswirkungen die aktuelle Zolldiskussion auf die wirtschaftliche Entwicklung in den USA, insbesondere auf Inflation, Arbeits- sowie Kapitalmarkt und damit auch auf den US-Immobilienmarkt und Jamestown 31 haben wird. Die aktualisierte Prognose berücksichtigt diese Entwicklungen aufgrund der ungewissen Auswirkungen auf den US-Immobilienmarkt nicht. Die tatsächlichen Verkaufserlöse und Gesamtrückflüsse an die Anleger können daher deutlich von der in der Prognose dargestellten Bandbreite abweichen.



Innovation & Design Building / Boston, MA



Buckhead Village District / Atlanta, GA



Garco Mill / North Charleston, SC



Levi's Plaza / San Francisco, CA



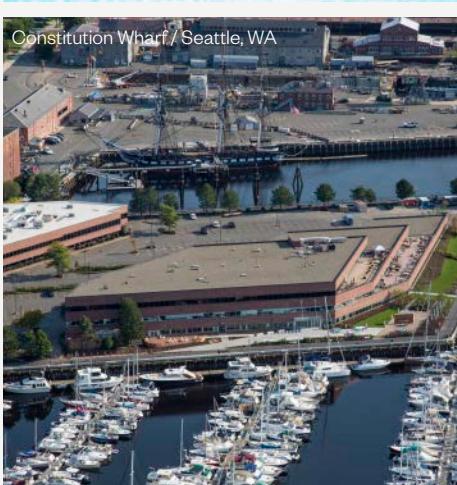
Home Plate Center / Seattle, WA



Rock Springs Village / Atlanta, GA



Optimist Hall / Charlotte, NC



1. Bei Vollplatzierung im Jahr 2021, einschließlich Initialkosten, ohne Ausgabeaufschlag von 5%
2. Quadratmeter des Gesamtobjektes, ansonsten Werte gemäß der Beteiligung von Jamestown 31
3. Vor Steuer, bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag
4. Ab 2027 gemäß Prognose auf 81% des ursprünglich investierten Eigenkapitals, somit 3,2% p.a.
5. Zzgl. geleisteter Anfänglicher Ausschüttung
6. Vor Steuer, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag
7. Prognose gemäß der Gesellschafterinformation vom 21.02.2025

Warnhinweis: Prognosen und vergangene Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Jamestown 32 L.P. & Co. geschlossene Investment KG

Fonds im Überblick

Vertriebszeitraum	11/2022 – 12/2024
Anzahl der Anleger	2.033
Eigenkapitaleinlagen der Anleger in Tsd. \$ ¹	102.500

Prognostiziertes Laufzeitende	2033
Getätigte Objektankäufe	4
Getätigte Objektverkäufe	0

Fondsinvestitionen (Stand gemäß Ankaufsmittelungen)⁶

Alle Beträge in Tsd. \$

Investitionsobjekt	Standort	Nutzungsart	Mietfläche in qm	Eigenkapital ⁵	Fremdkapital	Gesamtinvestition
Im Bestand						
Fountain Oaks	Atlanta, Georgia	Einzelhandel	14.892	30.508	23.950	54.458
Cypress Commons	Tamarac, FL	Einzelhandel	11.574	18.392	11.250	29.642
NAP Portfolio ²	Diverse	Büro, Wohnen, Einzelhandel	-	24.649	-	24.649
Inman Quarter ²	Atlanta, GA	Wohn, Einzelhandel	19.354	17.867	16.231	34.098
Gesamt			45.820	91.416	51.431	142.847

Prognose

Ausschüttung von 4,0% p.a. für die Jahre³

2024 (geleistet)	4,0%
2025 und 2033 (erwartet)	36,0%

Ausschüttungen gesamt

Prognostizierte Verkaufsrückflüsse 2033	110,0%
---	--------

Gesamtrückflüsse⁴

150,0%

Fondsinformationen

Der Fonds wurde als Blindpool konzipiert. Die Investitionsstrategie des Fonds besteht darin, qualitativ hochwertige, vermietete Einzelhandels-, Büro- und Mietwohnobjekte in den wichtigsten Metropolen der USA und bedeutenden Großräumen der US-Küstenstaaten zu erwerben, professionell zu bewirtschaften und nach einer Laufzeit von 7 bis 12 Jahren wieder zu verkaufen.

Für den Zeitraum bis 31.12.2023 erhalten die Anleger eine Anfängliche Ausschüttung anteilig ab Einzahlung in Höhe von 2,0% p.a. bezogen auf das eingezahlte Eigenkapital, vor Steuern und ohne Ausgabeaufschlag. Ab dem 01.01.2024 und für die Folgejahre ist eine Ausschüttung von 4,0% p.a.³ aus den Liquiditätsüberschüssen der Fondsgesellschaft vorgesehen. Darüber hinaus ist das Ziel, jedem Anleger mindestens 110%³ aus Verkaufserlösen zurückzuzahlen.

Die Platzierung des US-Vermietungsfonds Jamestown 32 wurde im Dezember 2024 beendet. Insgesamt haben sich rund 2.000 Anleger mit einem Eigenkapital von \$ 102,5 Mio. beteiligt. Der breit diversifizierte Fonds ist derzeit in drei Immobilien und ein Portfolio bestehend aus sechs Immobilien an verschiedenen Standorten sowie Nutzungsarten investiert.

Informationen zur Bewirtschaftung

Im März 2025 wurde als viertes Investment eine Minderheitsbeteiligung an dem Wohn- und Einzelhandelskomplex Inman Quarter in Atlanta erworben. Anfang 2025 hat Jamestown für rund \$ 2,2 Mio. die erste Erweiterungsinvestition für das Shoppingcenter Tamarac Town Square getätigt. Dabei handelt es sich um eines der kleineren Gebäude auf dem Gelände des Centers, das beim ursprünglichen Ankauf nicht enthalten war.

Darüber hinaus konnte Jamestown Anfang April 2025 auch den Ankauf des zweiten auf dem Gelände befindlichen Gebäudes, welches derzeit vollständig an eine Autowerkstatt vermietet ist, abschließen. Der Kaufpreis beläuft sich auf \$ 2,4 Mio. Beide Investitionen werden vorerst vollständig durch Eigenkapital finanziert. Die Aufnahme von Fremdmitteln für den gesamten Gebäudekomplex Cypress Commons ist in den nächsten Monaten vorgesehen. Mit dem Ankauf der beiden Gebäude konnte Jamestown die Kontrolle über das gesamte relevante Gelände des Shoppingcenters sichern. Dies ermöglicht es dem Fonds die geplante Repositionierung sowie die weitere Vermietungsstrategie optimal und umfassend umzusetzen.

Die Bewirtschaftung bei dem Shoppingcenter Fountain Oaks in Atlanta sowie der sechs Objekte aus der Ende Oktober erworbenen Portfoliobeteiligung verläuft plangemäß.

Der Fonds verfügt unter Berücksichtigung der geplanten Fremdkapitalaufnahme bei Cypress Commons noch über knapp \$ 10,0 Mio. Fondseigenkapital. Es ist beabsichtigt, das verfügbare Kapital in ein fünftes Objekt oder für wertsteigernde Maßnahmen innerhalb des Portfolios zu investieren. Nach Vollinvestition wird Jamestown die erste Fondsprognose erstellen.

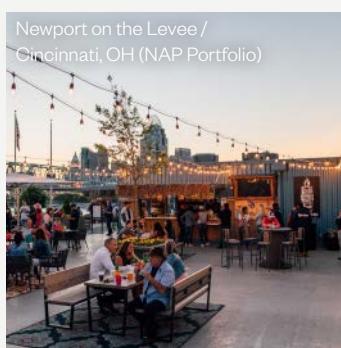
Aktuelle und detaillierte Informationen sind auf www.jamestown.de/jamestown-fonds/jamestown-32/ abrufbar.

Erwartete Rückflüsse

Ab dem 01.01.2024 erhalten die Anleger prospektgemäß eine Ausschüttung von 4,0% p. a.³ anteilig vom Zeitpunkt des Beitritts des Anlegers bis zum 31.12.2024 und danach eine Ausschüttung von 4,0% p. a.³ sowie eine Ausschüttung von 110%³ nach dem Verkauf der Immobilien.

Mit Unsicherheit behaftet sind die Anfang April 2025 eingetretenen Entwicklungen im Zusammenhang mit den außenwirtschaftlichen Entscheidungen der neuen US-Regierung. Zum jetzigen Zeitpunkt ist schwer abzuschätzen, welche Auswirkungen die aktuelle Zolldiskussion auf die wirtschaftliche Entwicklung in den USA, insbesondere auf Inflation, Arbeits- sowie Kapitalmarkt und damit auch auf den US-Immobilienmarkt

und Jamestown 32 haben wird. Die gemäß Prospekt erwarteten Rückflüsse berücksichtigen diese Entwicklungen aufgrund der ungewissen Auswirkungen auf den US-Immobilienmarkt nicht. Die tatsächlichen Verkaufserlöse und Gesamtrückflüsse an die Anleger können daher deutlich von den erwarteten Rückflüssen abweichen.



1. Bei Vollplatzierung im Jahr 2024, einschließlich Initialkosten, ohne Ausgabeaufschlag von 5%
2. Quadratmeter des Gesamtobjektes, ansonsten Werte gemäß der Beteiligung von Jamestown 32
3. Vor Steuer, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag; bis 31.12.2024 ab Zeitpunkt des Beitritts des Anlegers
4. Zzgl. geleisteter Anfänglicher Ausschüttung
5. Entspricht dem allokierten Eigenkapital vor Abschluss der Investitionsphase
6. Die Übersicht der Fondsinvestitionen basiert auf den Angaben der jeweiligen Ankaufsmittelungen, da Jamestown 32 zum Stichtag noch nicht voll investiert und die finale Allokation des Eigenkapitals noch nicht erfolgt ist

Warnhinweis: Prognosen und vergangene Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Jamestown Co-Invest 5, L.P.

Fonds im Überblick

Vertriebszeitraum	11/2007 – 09/2009
Anzahl der Anleger	6.168
Eigenkapitaleinlagen der Anleger in Tsd. \$ ¹	323.449

Prognostiziertes Laufzeitende	2027
Getätigte Objektankäufe	7
Getätigte Objektverkäufe	6

Fondsinvestitionen (Stand: 30.06.2025)

Alle Beträge in Tsd. \$

Investitionsobjekt ²	Standort	Nutzungsart	Mietfläche in qm	Eigenkapital ¹	Fremdkapital	Gesamtinvestition
Im Bestand						
Ponce City Market ³	Atlanta, GA	Büro, Einzelhandel, Wohnen	160.650	162.356	302.903	465.259
Fondsebene						
Weingarten Portfolio ³ (10/2021)	Miami, FL; Atlanta, GA	Einzelhandel	112.969	71.567	-	-
Beach Place (12/2021)	Sunny Isles Beach, FL	Wohnen	25.754	27.625	-	-
Shops in Georgetown ³ (01/2025)	Washington, D.C.	Einzelhandel	39.669	61.901	-	-
Gesamt						
			292.848	323.449	-	-

Prognose

Ausschüttung von 6,0% p.a. für die Jahre ⁴	Gesamt
2010 bis 2014 (geleistet)	30,0%
2015 bis 11/2021 (geleistet)	42,0%
Ausschüttungen gesamt	
Verkaufserlöse ausgezahlt 12/2021	134,0%
Bisherige Gesamtrückflüsse	
Prognostizierte Verkaufsrückflüsse 2027	45,0%
Gesamtrückflüsse	
	251,0%

Fondsinformationen

Der Fonds wurde als Blindpool konzipiert. Die Investitionsstrategie des Fonds bestand darin, chancenreiche Gebäude und Grundstücke zu erwerben, diese durch aktives Management vor Ort so weiterzuentwickeln, dass ein wesentlicher Mehrwert geschaffen wird, und die Immobilien hiernach kurzfristig mit Gewinn zu verkaufen.

Diese Investitionsstrategie zielt auf Standorte ab, an denen langfristige Wachstumsfaktoren zu einer dauerhaft hohen Nutzernachfrage führen. Von knapp \$ 450 Mio. Eigenkapital hat Jamestown, L.P., - Komplementärin der Fondsgesellschaft - selber eine Kommanditbeteiligung von \$ 20 Mio. gezeichnet. Das Fondskonzept von 2008 strebte durch Ausschüttungen einen Rückfluss an die Anleger in Höhe von 100% bis Ende 2014 und die Auflösung des Fonds bis spätestens 31.12.2016 an. Es war beabsichtigt, ab 01.01.2010 ein Zielergebnis vor Steuern von 8% – 12% p. a. gemäß IRR-Methode für die Anleger zu erreichen. Aufgrund der Änderung der Fondskonzeption Ende 2015 wurde die Zielvorgabe methodisch umgestellt und nicht abschließend ermittelt.

Mit der Gesellschafterinformation vom 17.11.2015 wurde ein neuer Gesellschaftsvertrag ab 31.12.2015 zur Abstimmung gestellt, und die Anleger wurden um Entscheidung zur Fortsetzung bzw. Beendigung ihrer Beteiligung gebeten. Rund 92% der Gesellschafter hatten dem geänderten Gesellschaftsvertrag zugestimmt, und rund 73% der Anleger nach Kapitalanteilen entschieden sich für die Fortsetzung der Fondsbeziehung. Rund

27% der Anleger nach Kapitalanteilen sind Ende 2015 und 2016 aus der Gesellschaft ausgeschieden. Der Gesellschaftsvertrag sah für die im Fonds verbleibenden Anleger die Fortführung als Vermietungsfonds vor und als Ziele wurden eine jährliche Ausschüttung von 6%⁴ sowie 110%⁴ Rückfluss aus Verkauf der Fondsobjekte bis zum Ende der Fondslaufzeit am 31.12.2023 definiert.

Mit der Gesellschafterinformation vom 26.08.2021 wurde ein neuer Gesellschaftsvertrag ab 01.10.2021 zur Abstimmung gestellt. Hieran haben sich rund 75% der Gesellschafter nach Kapitalanteilen beteiligt, wovon 93% dem geänderten Gesellschaftsvertrag zugestimmt haben. Für alle Anleger gilt nun die Fortsetzung ihrer Beteiligung bis längstens 2027. Hintergrund: Aufgrund der außerordentlich erfolgreichen Entwicklung von Ponce City Market soll bis 2024 eine zweite Bauphase abgeschlossen werden. Dieses Neubauvorhaben kann nicht in der regulären Fondslaufzeit bis Ende 2023 realisiert werden, sondern nur bei einer Verlängerung der Fondslaufzeit bis Ende 2027.

Die Umsetzung des Neubauvorhabens ist kapitalintensiv und ohne Joint Venture-Partner nicht durchführbar, da der Fonds nicht über das notwendige Eigenkapital verfügte. Deshalb wurde bis Dezember 2021 ein Anteil von 49,5% an dem Gebäudekomplex Ponce City Market an einen Joint Venture-Partner sowie die beiden Investitionsobjekte Weingarten Einzelhandelsportfolio und Mietwohnungen Beach Place verkauft. Die Anleger erhielten hieraus Nettoerlöse in Höhe von 134%⁴.

Informationen zur Bewirtschaftung

Im Januar 2025 wurde der angekündigte Verkauf des 48%-Anteils am vorletzten Fondsobjekt, dem Einzelhandelsportfolio Shops in Georgetown in Washington, D.C., erfolgreich abgeschlossen und ein hoher Verkaufserlös erzielt. Die realisierten Nettoverkaufserlöse vor Steuern liegen mit \$ 40,0 Mio. rund \$ 14,0 Mio. über der mittleren Variante der letzten Verkaufshypothese vom 08.04.2024. Die Verkaufserlöse fließen in die Fondsliquidität und dienen als Liquiditätspolster für die Umsetzung wertsteigernder Vermietungsmaßnahmen sowie die Deckung zusätzlichen Investitions- und Kapitalbedarfs im letzten verbliebenen und größten Fondsobjekt, dem Gebäudekomplex Ponce City Market.

Die Finanzierung von Ponce City Market läuft am 05.12.2025 aus. Aufgrund des aktuellen Marktumfelds geht Jamestown nicht davon aus, dass das Darlehen in voller Höhe refinanziert werden kann und rechnet damit, dass eine Teiltilgung durch den Fonds erforderlich ist. Die Höhe ist Gegenstand der fortlaufenden Verhandlungen mit den finanzierten Banken und derzeit noch nicht final absehbar. Der Fonds verfügt jedoch nach heutigem Stand über liquide Mittel, die für eine Teilrückzahlung verwendet werden können. Aufgrund der Höhe und Komplexität der Finanzierung kann sich die endgültige Einigung mit den Darlehensgebern über den Fälligkeitstermin hinausziehen. Die Darlehensgeber haben einer Aufschiebung der Fälligkeit um weitere sechs Monate bereits vorläufig zugestimmt.

Ende des Jahres 2024 ist die zweite Bauphase von Ponce City Market erfolgreich abgeschlossen worden. Jamestown arbeitet intensiv an der weiteren Umsetzung der Investitionsstrategie des Gebäudekomplexes. In der Vermietung des neuen Wohnturms „Signal House“ konnten dabei zuletzt deutliche Fortschritte erzielt werden und die Vermietungsquote lag im September 2025 bei 99%. Der Vermietungsstand von „Scout Living“ mit Wohneinheiten zur Kurzzeitmiete entwickelt sich ebenfalls positiv, bleibt mit einer Auslastung von 59 % Ende Juni 2025 jedoch leicht hinter den Erwartungen zurück. Die Vermietung der Einzelhandelsflächen verläuft weiterhin sehr erfreulich. Im Jahr 2025 wurden bislang Mietverträge über eine Fläche von mehr als 6.800 qm (18% der gesamten Einzelhandelsfläche) zu budgetierten Konditionen oder darüber neu abgeschlossen oder verlängert. Die Vermietung der 26.600 qm Büroflächen bleibt herausfordernd, da Unternehmen zögerlich bei langfristigen Anmietungen sind und hohe Zugeständnisse nötig sind. Aktuell werden 2.900 qm im vierten Stock des historischen Gebäudes ausgebaut, um kleinere und schnell nutzbare Flächen anzubieten, wovon zwei bereits in fortgeschrittenen Verhandlungen sind. Zudem wurde ein neuer Konferenz- und Veranstaltungsbereich eröffnet, der die Attraktivität für Mieter steigert.

Da mit einem längeren Vermietungsprozess zu rechnen ist, hat Jamestown in der aktuellen Fondsprognose den Verkauf um ein Jahr auf Ende 2027 verschoben. Dies gibt ausreichend Zeit, um Ponce City Market noch besser im Markt zu positionieren, so dass die Anleger weitere hohe Rückflüsse erwarten können.

Aktuelle und detaillierte Informationen sind auf www.jamestown.de/jamestown-fonds/co-invest-5/ abrufbar.

Erwartete Rückflüsse

In der aktualisierten Verkaufshypothese gemäß der Gesellschafterinformation aus Februar 2025 wird bei einem Verkauf Ende 2027 ein weiterer Rückfluss an die Anleger vor Steuern von 45% (in einer Bandbreite von 38% bis 52%), bezogen auf \$ 323,449 Mio. Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag prognostiziert. Damit ergeben sich aus heutiger Sicht rechnerisch Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 251%⁴ (in einer Bandbreite von 244%⁴ bis 257%⁴).

Die Jamestown Co-Invest 5 Fondsprognose wurde im ersten Quartal 2025 auf Basis der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Informationen erstellt. Mit Unsicherheit behaftet sind die Anfang April 2025 eingetretenen Entwicklungen im Zusammenhang mit den außenwirtschaftlichen Entscheidungen der neuen US-Regierung. Zum jetzigen Zeitpunkt ist schwer abzuschätzen, welche Auswirkungen die aktuelle Zolldiskussion auf die wirtschaftliche Entwicklung in den USA, insbesondere auf Inflation, Arbeits- sowie Kapitalmarkt und damit auch auf den US-Immobilienmarkt und Co-Invest 5 haben wird. Die aktualisierte Prognose berücksichtigt diese Entwicklungen aufgrund der ungewissen Auswirkungen auf den US-Immobilienmarkt nicht. Die tatsächlichen Verkaufserlöse und Gesamtrückflüsse an die Anleger können daher deutlich von der in der Prognose dargestellten Bandbreite abweichen.



Ponce City Market, im Vordergrund 619 Ponce / Atlanta, GA

1. Eigenkapital bei Vollplatzierung im Jahr 2009 waren \$ 448,921 Mio. Zum 31.12.2015 sind 1.280 Anleger mit 62,789 Mio. Anteilen ausgeschieden und haben eine Ausschüttung von 110% erhalten. Zum 31.12.2016 sind 1.287 Anleger mit 60,837 Mio. ausgeschieden und haben eine Ausschüttung von 133,6% erhalten. Das Eigenkapital hat sich hiernach auf \$ 323,449 Mio. reduziert. Im Dezember 2021 wurde das Eigenkapital vollständig an die weiterhin beteiligten Anleger zurückgezahlt. Die Kapitaleinlage von \$ 323,449 Mio. wird weiterhin als Bezugsgröße für Ausschüttungen an Anleger verwendet („ursprünglich investiertes Eigenkapital“).
2. Die Investitionsobjekte Madison Bürogebäude und Hotel „The Madison“ in Washington, D.C., sowie das Geschäftshaus 530 Fifth Avenue in New York City, New York werden nicht aufgeführt, da diese vor der Änderung der Fondsstruktur 2015 verkauft wurden.
3. Vermietungsfläche des Gesamtobjektes, ansonsten Werte gemäß der Beteiligung von Jamestown Co-Invest 5
4. Vor Steuer, bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag

Warnhinweis: Prognosen und vergangene Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.



Prüfungsbescheinigung des Wirtschaftsprüfers zur Leistungsbilanz

Wir haben die „Einzeldarstellung der Jamestown US-Vermietungsfonds“ (Kapitel „Bestandsfonds“) sowie die Einzeldarstellung der aufgelösten Fonds in der Anlage der Jamestown-Leistungsbilanz zum 1. Januar 2025 geprüft. Die Aufstellung der Leistungsbilanz und der dieser zugrundeliegenden Ausgangsunterlagen liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Jamestown US-Immobilien GmbH bzw. der gesetzlichen Vertreter der in die Leistungsbilanz einbezogenen Gesellschaften.

Unsere Aufgabe war es zu beurteilen, ob die in den Einzeldarstellungen zur Leistungsbilanz dargestellten allgemeinen Angaben sowie die wirtschaftlichen Daten und Ergebnisse der einzelnen von Jamestown initiierten Fonds aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig und richtig hergeleitet wurden. Die Prüfung dieser Ausgangsunterlagen war nicht Gegenstand unseres Auftrages. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Angaben zu Fonds, Fondsobjekt und Vertragspartnern anhand von Verträgen, geprüften/reviewten Jahresabschlüssen und anderen geeigneten Unterlagen überprüft. Die in den Beteiligungsangeboten enthaltenen Prognosewerte zu den Einnahmen, den Ergebnissen sowie den geplanten Ausschüttungen haben wir auf deren korrekte Übernahme in die Leistungsbilanz geprüft und mit den uns dargelegten, tatsächlich realisierten Werten abgeglichen. Nicht Gegenstand unserer Prüfung waren werbende Aussagen der Leistungsbilanz sowie die verbalen Ausführungen zur bisherigen Entwicklung und Prognose des künftigen Geschäftsverlaufs der Fonds.

Wir haben unsere Prüfung der Leistungsbilanz in sinngemäßer Anwendung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Mängel in der Leistungsbilanz mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Die Nachweise für die Angaben in der Leistungsbilanz wurden überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse wurden die in den Einzeldarstellungen der Leistungsbilanz dargestellten allgemeinen und wirtschaftlichen Daten sowie Ergebnisse der einzelnen Fonds aus den uns zur Verfügung gestellten Ausgangsunterlagen vollständig und richtig hergeleitet.

München, den 07. November 2025

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

DocuSigned by:

Christof Städter
Wirtschaftsprüfer

DocuSigned by:

Dr. Claudia Pischetsrieder
FD5CE110B91A40F
Wirtschaftsprüferin

Allgemeine Angaben zu den aufgelösten Jamestown Fonds

Eigenkapital vollständig platziert

Alle von Jamestown aufgelösten Fonds wurden vollständig – überwiegend von Privatanlegern – gezeichnet. Keine Emission wurde rückabgewickelt. Die Gesamtzahl der emittierten Kommanditbeteiligungen belief sich hierbei auf rund 80.000. Die durchschnittliche Zeichnungssumme betrug rund 44.000 US-Dollar.

Der Ausgabeaufschlag bei den aufgelösten Jamestown Fonds betrug 5% bezogen auf das jeweils gezeichnete Eigenkapital. Die Platzierung des Eigenkapitals erfolgte über externe Vertriebe.

Gesamtinvestitionssummen eingehalten

Die prospektierte Gesamtinvestitionssumme, einschließlich Kapitalerhöhungen zur Erweiterung von Fonds, wurde bei allen von Jamestown aufgelösten US-Immobilienfonds eingehalten. Dies wurde für die Fondszeichner dadurch sichergestellt, dass prospektgemäß Kostenüberschreitungen (bzw. Einsparungen) im Investitionsplan zu Lasten (zu Gunsten) von Jamestown gingen. Im übrigen sahen alle aufgelösten Jamestown US-Vermietungsfonds nur den Ankauf fertiggestellter und vermieteter Immobilien vor, so dass der Anleger keine Fertigstellungs- oder Erstvermietungsrisiken zu übernehmen hatte.

In zahlreichen Fonds (Nr. 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 und 19) sind nach der ursprünglichen Platzierung Erhöhungen des Eigenkapitals bzw. Fremdkapitals vorgenommen worden. Die aufgelösten Jamestown Fonds sahen diese Möglichkeit konzeptionsgemäß vor, um sich neu entwickelnde Chancen wahrnehmen zu können. Erweiterungspläne von Mietern wie Bertelsmann (s. Fonds Nr. 10) umzusetzen oder Vergrößerungen bestehender Shoppingcenter durchzuführen, bedeutete in der Regel, das Investitionsobjekt langfristig sicherer und attraktiver zu gestalten. Zum Konzept gehörte, dass Jamestown eine Kapitalerhöhung nur vorschlug, wenn durch entsprechende Mietverträge sichergestellt war, dass für das zusätzlich investierte Eigenkapital zumindest die gleiche Ausschüttung wie anfangs prospektiert erreicht wurde. Kein Anleger war dabei verpflichtet, an einer Kapitalerhöhung teilzunehmen, jedoch hatten die Gesellschafter des Fonds ein Vorkaufsrecht. Hiernach gegebenenfalls noch verfügbare Eigenkapitalanteile wurden von Jamestown bei Neuzeichnern platziert.

Diese Verfahren führten zu einer Stärkung der Fonds, weil auf sich ändernde Marktbedingungen effizient reagiert werden konnte.

Informationen zum steuerlichen Anerkennungsstand der Fonds

Die US-Immobilieneinkünfte der deutschen Anleger unterliegen in den USA der Einkommensteuer (in Deutschland nur dem Progressionsvorbehalt). Die US-Einkommensteuererklärungen

bei allen Objekten in allen Veranlagungszeiträumen sind unbeanstandet geblieben, d.h. die Veranlagung in den USA entspricht den abgegebenen Steuererklärungen. Auseinandersetzungen mit der US-Finanzverwaltung über die Anerkennung gibt es nicht. Ebenso wenig gibt es irgendwelche Auseinandersetzungen mit der deutschen Finanzverwaltung.

Steuerliche Konzeption

Die aus laufenden Mieteinnahmen erzielten Immobilieneinkünfte („ordinary income“) der deutschen Anleger unterliegen in den USA der Einkommensteuer, während in Deutschland hierfür nur der Progressionsvorbehalt greift. Bei Verkauf einer Immobilie in den USA unterliegt auch ein Veräußerungsgewinn („capital gain“, Differenz zwischen Verkaufspreis und Buchwert) der Besteuerung. Es ist daher typisch für US-Immobilienfonds, dass der Anleger in der Vermietungsphase keine oder nur geringe US-Einkommensteuern bezahlt, zum Verkaufszeitpunkt jedoch eine nicht zu vernachlässigende Steuerbelastung eintritt. Deshalb sind Nachsteuerbetrachtungen bei US-Immobilienfonds nur sinnvoll, wenn diese für die Gesamtdauer der Investition, einschließlich des Verkaufs, erfolgen. Die in der Darstellung auf Seite 28 enthaltenen Nachsteuerergebnisse pro Jahr belegen, dass die aufgelösten Jamestown Fonds auch unter steuerlichen Gesichtspunkten profitabel gewesen sind. Die steuerliche Behandlung hängt jedoch von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Rechtliche Struktur

Mit Ausnahme von Jamestown 25, der in der Rechtsform einer deutschen Kommanditgesellschaft geführt wurde, waren alle aufgelösten Jamestown Fonds Limited Partnerships (vergleichbar mit Kommanditgesellschaft) nach dem Recht des Bundesstaates Georgia. Daher galt in jeder Hinsicht das Recht dieses Bundesstaates. Allerdings war in der Regel im Gesellschaftsvertrag festgelegt, dass sich die Gesellschafter der Rechtsprechung der Gerichte in Deutschland für alle Streitigkeiten unterwerfen und als ausschließlichen Gerichtsstand das Landgericht Köln vereinbaren. Ein unzufriedener Anleger war also nicht gezwungen, seine Rechte in einer fremden Sprache und an einem fernen Ort zu den in den USA geltenden Stundensätzen für Anwaltshonorare geltend zu machen. Weiterhin galt für diese Fonds: Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft lag bei der Komplementärin. Jedoch war nach den Gesellschaftsverträgen der Fonds vorgesehen, dass der Jahresabschluss durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer geprüft und den Anlegern übersandt wurde, wichtige Entscheidungen bei den US-Vermietungsfonds (z.B. Änderung des Gesellschaftsvertrages) die mehrheitliche Zustimmung der Anleger erforderten und die Komplementärin bei Unzufriedenheit der Anleger durch Votum von mehr als 66% der Kommanditisten ausgetauscht werden konnte. Besonders die Bedeutung des letzten Punkts wird oft unterschätzt.

Mit der Entscheidung zum Beitritt vertraut der Zeichner auf die Leistungsfähigkeit der Komplementärin. Wenn diese nicht gegeben ist, ist eine durchsetzbare Auswechselung der Komplementärin von entscheidender Bedeutung. Viele Gesellschaftsverträge sehen vor, dass die Komplementärin nur „bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten“ ersetzt werden kann. Da dies im Zweifel durch Gerichtsbeschluss nachzuweisen ist, stellen solche Regelungen kaum eine praktikable Möglichkeit dar, eine unfähige Komplementärin zu ersetzen.

Sicherheit durch Partnerschaft – Joint Venture mit Vorzugsstellung

In einer Reihe von Fonds (Nr. 14, 16, 20, 23, 24, 25, 26, 28) haben die Fondsgesellschaften statt des vollständigen Erwerbs Mehrheitsbeteiligungen an Objekten erworben, in denen in der Regel der Verkäufer als zukünftiger Joint Venture-Partner mit einer Minderheitsbeteiligung beteiligt blieb. Dabei erhielt der Fonds eine Vorzugsstellung hinsichtlich der Aufteilung der laufenden Bewirtschaftungserträge wie auch der späteren Verkaufserlöse gegenüber dem Joint Venture-Partner, der dafür bei guter Entwicklung überproportional partizipierte. Jamestown hat die Joint Venture-Beteiligungen bei seinen Fonds so konzipiert, dass der nach Schuldendienst verfügbare Barüberschuss zu 100% an die Anleger fließt, bis deren prospektgemäße Ausschüttung erreicht ist. Zusätzlich gilt diese Vorzugsstellung kumulativ, d.h. sollte in einem Jahr der erwirtschaftete Barüberschuss aus dem Objekt nicht ausreichen, um die prospektgemäße Ausschüttung für die Anleger zu bedienen, wird der Restbetrag aus dem Barüberschuss der Folgejahre ausgeglichen, bevor der Miteigentümer seinen Anteil beanspruchen kann. Diese Vorzugsstellung gilt auch im Verkaufsstfall: Die Nettoverkaufserlöse gehen zunächst zu 100% an die Anleger, bis diese ihr eingesetztes Eigenkapital bzw. darüber hinaus einen mit der Anlagedauer wachsenden Anteil erhalten haben. Die Joint Venture-Struktur gibt dem Fonds ein höheres Maß an Einnahmensicherheit als bei Alleinerwerb. Dies hatte sich z.B. bei den aufgelösten Fonds 20 und 23 bewährt: Trotz der unter den Erwartungen liegenden Bewirtschaftungserträge änderten sich die Ausschüttungen nicht, der Joint Venture-Partner musste die negative Abweichung alleine tragen.

Transparente und zukunftsorientierte Fondsinformationen/Umfassende Anlegerbetreuung

Anleger wollen eine bequeme Anlage, d.h. verständliche Informationen, klare Abrechnungen, wenig eigenen Verwaltungsaufwand, kundenfreundlichen Service zu allen individuellen Anfragen und gute Anlageergebnisse. Nach Auflösung der Fonds 10 bis 28 (ohne 14) sowie Co-Invest 4 wurden über 90.000 Anleger bis zum Frühjahr 2022 um eine Bewertung nach Schulnoten gebeten, überdurchschnittlich viele – rund 58% – sandten den Fragebogen zurück. Mit durchschnittlich 1,64 wurde die Qualität der Fondsinformationen, die steuerliche Abwicklung und die Bearbeitung persönlicher Anfragen während der gesamten Fondslaufzeit bewertet.

Vermögensaufbau in US-Dollar/ Wiederanlage der Ausschüttungen

Jamestown ermöglichte bei den aufgelösten US-Vermietungsfonds 23-26 den konsequenten Vermögensaufbau in US-Dollar. Hierzu hatte der Anleger die Möglichkeit, bei Fondsbeitritt den Wiederanlageplan zu wählen. Dabei wurden die jährlich entstehenden Barüberschüsse, die der Anleger aus der Gesamtzahlung seiner Eigenkapitaleinlage für das jeweilige Wirtschaftsjahr erzielte, zum Zukauf weiterer Fondsanteile und damit zur Aufstockung der Eigenkapitaleinlage verwandt. Da der Barüberschuss auf das jeweils eingezahlte Eigenkapital berechnet wurde, entstand ein „Zinseszinseffekt“, bei dem die wiederangelegten Mittel ohne Zeitverlust von den jährlichen Fondsüberschüssen profitierten. Zusätzlich führte der Wiederanlageplan zu einem erhöhten Anteil an der Wertentwicklung beim Verkauf der Fondsimmobilie, da sich der Verkaufsrückfluss auf die durch die Wiederanlage erhöhte Eigenkapitaleinlage des Anlegers bezog.

Flexibilität für den Anleger: Jamestown „classic“/Jamestown „kompakt“

Mit den bei den aufgelösten US-Vermietungsfonds 23-26 konzipierten Beteiligungsmodellen Jamestown „classic“ und Jamestown „kompakt“ erhielt der Anleger höchstmögliche Flexibilität sowohl bei der Höhe der Beteiligung, der Einzahlung des Beteiligungsbetrages als auch bei den jährlichen Ausschüttungen. Der Jamestown „classic“-Anleger, dessen Beteiligung mindestens 30.000 US-Dollar betrug, konnte alternativ zum oben beschriebenen Wiederanlageplan die verteilte Einzahlung des Beteiligungsbetrages wählen.

Garantiertes Rückgaberecht der Fondsanteile in persönlichen Notsituationen

Die persönlichen Umstände des Anlegers können sich nach Beitritt entscheidend verändern. Deshalb gab es ein Rückgaberecht für die Gesellschaftsanteile in bestimmten persönlichen Notfällen. Dazu zählen beispielsweise Arbeitslosigkeit, Berufsunfähigkeit, private Insolvenz, Pflegebedürftigkeit ab Pflegestufe II, Scheidung oder Tod. Jamestown hatte für die aufgelösten Fonds 23-26 das „garantierte Rückgaberecht“ für diese Fälle zu 95% des Verkehrswertes der Fondsanteile eingeführt, dessen Erfüllung von der Komplementärin jederzeit garantiert wurde.

Umfrage unter Anlegern aufgelöster Fonds

Fonds	Gesamt	JT 10-13, 15-17	JT 18	JT 19	JT 20	JT 21	JT 22	JT 23	JT 24	JT 25	JT 26	JT 27	JT 28	Col4
Zeitpunkt der Umfrage		2002-2007	06/2012	03/2006	11/2006	11/2006	10/2006	10/2006	05/2012	12/2012	02/2008	03/2022	03/2018	11/2016
Fondsanleger	90.625	3.698	3.063	2.369	5.027	5.952	3.864	9.211	7.273	12.757	10.279	7.947	7.560	11.622
Umfragerücklauf	52.391	2.491	2.037	1.679	2.960	3.725	2.052	4.458	4.069	7.052	6.376	4.996	4.340	6.156
Beteiligung in %	57,81	67,36	66,5	70,9	58,9	62,6	53,1	48,4	55,95	55,3	62,0	62,87	57,41	53,0
1. Gesamtergebnis														
a) wie erwartet	20.423	912	397	316	1.771	332	1.098	1.714	1.277	2.759	2.662	2.823	2.374	1.988
b) besser	26.713	1.529	1.608	1.344	955	3.375	522	2.841	2.680	3.969	3.521	1.804	1.796	769
c) schlechter	4.785	36	11	11	251	24	426	200	72	145	164	109	104	3.232
2. Serviceleistung Note														
a) Fondsinfo	1,60	1,41	1,53	1,40	1,51	1,37	1,61	1,55	1,58	1,71	1,54	1,58	1,60	1,93
b) Steuer	1,64	1,46	1,58	1,42	1,50	1,47	1,65	1,65	1,66	1,77	1,59	1,61	1,67	1,88
c) persönliche Anfragen	1,67	1,49	1,58	1,48	1,57	1,46	1,68	1,65	1,68	1,78	1,61	1,67	1,67	1,91
3. Zeitaufwand														
a) gering	48.073	2430	2.009	1.633	2.862	3.628	1.941	4.277	3.937	6.842	6.147	2385	4.165	5.817
b) hoch	1.273	32	17	26	68	68	90	133	102	123	200	31	125	258
4. Weiterempfehlung?														
a) ja	37.542	2137	1.658	1.445	2.284	3.110	1.382	3.295	3.020	5.268	4.636	2.113	3.618	3.576
b) prinzipiell nein	11.246	332	357	239	621	597	563	1.110	986	1.631	1.697	366	658	2.089
c) nein	681	10	6	2	43	3	93	40	24	36	20	5	14	385

Ergebnisübersicht aufgelöster US-Vermietungsfonds

Fonds	JT 1	JT 2	JT 3	JT 4	JT 5
Anzahl der Objekte	1	1	3	1	1
Kauf	Jan 84	Jan 85	Sep 86	Jan 89	Jan 90
Verkauf	Aug 99	Jul 98	Mrz 98	Mai 99	Sep 98
Haltedauer	15 J. 8 M.	13 J. 7 M.	11 J. 7 M.	10 J. 5 M.	8 J. 9 M.
durchschn. Haltedauer, in J.	15,67	13,58	11,58	10,42	8,75
Folgende Angaben in %, bezogen auf die Eigenkapitalanteile ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern					
Ausschüttungen total	140,00	126,00	101,35	89,06	64,00
Verkaufserlös	100,00	100,00	100,00	112,74	125,06
Rückflüsse gesamt	240,00	226,00	201,35	201,80	189,06
abzgl. eingesetztes Kapital, inkl. Ausgabeaufschlag	-103,00	-103,00	-103,00	-100,00	-105,00
Überschuss	137,00	123,00	98,35	101,80	84,06
Durchschnittliches Ergebnis p.a.	8,74	9,06	8,49	9,77	9,61
Fonds	JT 6	JT 7	JT 8	JT 9	JT 10
Anzahl der Objekte	1	1	3	2	2
Kauf	Apr 91	Nov 91	Okt 92	Jan 93	Jan 94
Verkauf	Sep 98	Apr 95	Sep 98	Sep 98	02/96 bzw. 08/02
Haltedauer	7 J. 6 M.	3 J. 6 M.	6 J.	5 J. 9 M.	6 J. 1 M.
durchschn. Haltedauer, in J.	7,50	3,50	6,00	5,75	6,12
Folgende Angaben in %, bezogen auf die Eigenkapitalanteile ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern					
Ausschüttungen total	66,25	11,10	56,14	52,71	52,40
Verkaufserlös	110,68	166,00	121,00	117,00	119,20
Rückflüsse gesamt	176,93	177,10	177,14	169,71	171,60
abzgl. eingesetztes Kapital, inkl. Ausgabeaufschlag	-105,00	-100,00	-105,00	-105,00	-105,00
Überschuss	71,93	77,10	72,14	64,71	66,60
Durchschnittliches Ergebnis p.a.	9,59	22,03	12,02	11,25	10,88
Fonds	JT 11	JT 12	JT 13	JT 14	JT 15
Anzahl der Objekte	3	3	3	1	3
Kauf	Jul 94	Jan 95	Sep 95	Jan 96	Jun 96
Verkauf	Dez 04	Dez 04	Sep 04	Nov 01	Mrz 07
Haltedauer	10 J. 6 M.	10 J.	9 J. 1 M	5 J. 11 M.	10 J. 9 M.
durchschn. Haltedauer, in J.	10,50	10,00	9,08	5,93	10,22
Folgende Angaben in %, bezogen auf die Eigenkapitalanteile ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern					
Ausschüttungen total	88,15	84,25	79,50	49,41	83,00
Verkaufserlös	175,50	141,53	195,17	112,00	313,66
Rückflüsse gesamt	263,65	225,78	274,67	161,41	396,67
abzgl. eingesetztes Kapital, inkl. Ausgabeaufschlag	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00
Überschuss	158,65	120,78	169,67	56,41	291,66
Durchschnittliches Ergebnis p.a.	15,11	12,08	18,68	9,51	28,55

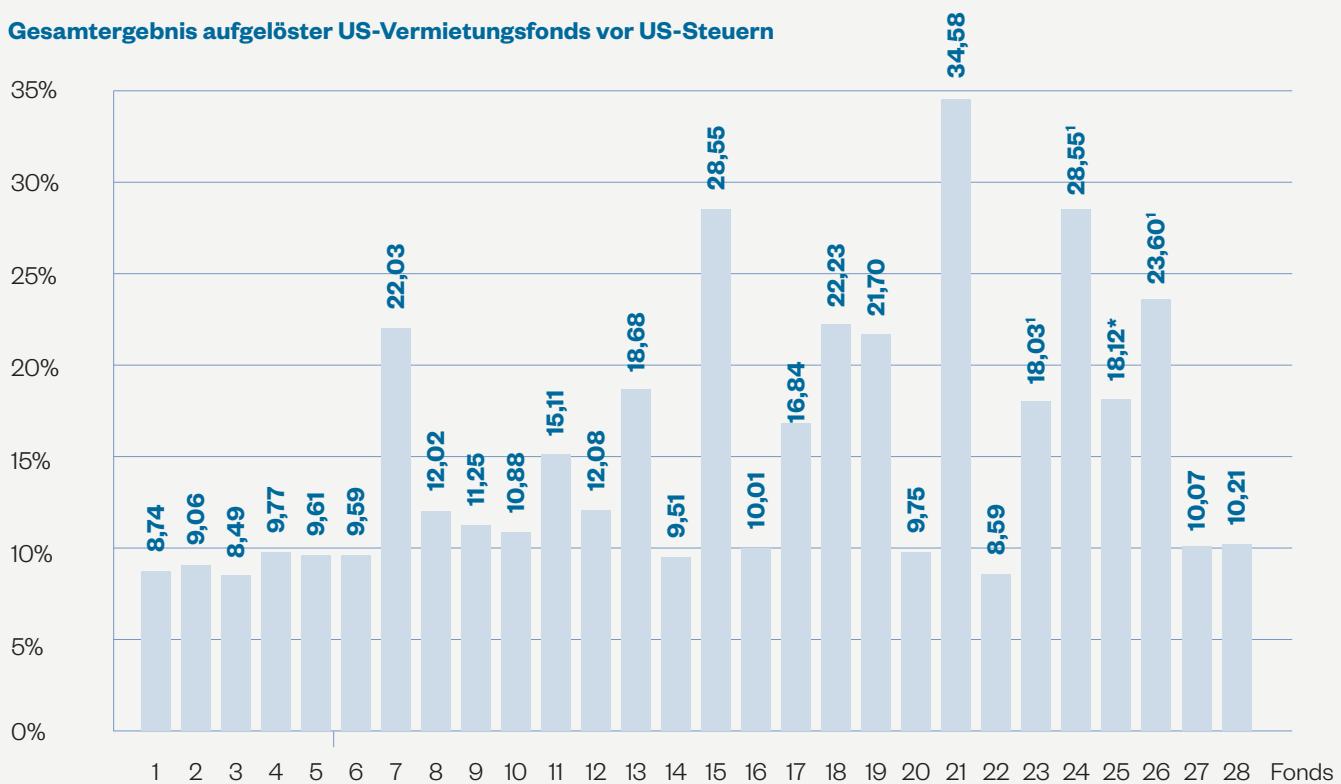
Fonds	JT 16	JT 17	JT 18	JT 19	JT 20	JT 21
Anzahl der Objekte	3	3	3	3	1	1
Kauf	Okt 96	Jun 97	Okt 97	Jan 99	Aug 99	Apr 00
Verkauf	Apr 05	Mai 04	Nov 11	Dez 05	Jul 06	Sep 06
Haltedauer	8 J. 7 M.	7 J.	10 J. 2 M.	7 J.	7 J.	6 J. 5 M.
durchschn. Haltedauer, in J.	7,80	7,00	10,21	6,45	7,00	6,40
Folgende Angaben in %, bezogen auf die Eigenkapitalanteile ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern						
Ausschüttungen total	61,06	60,48	99,19	49,09	53,29	46,42
Verkaufserlös	122,03	162,42	232,67	195,84	119,92	279,78
Rückflüsse gesamt	183,09	222,90	331,86	244,93	173,22	326,20
abzgl. eingesetztes Kapital, inkl. Ausgabeaufschlag	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00
Überschuss	78,09	117,90	226,86	139,93	68,22	221,20
Durchschnittliches Ergebnis p.a.	10,01	16,84	22,23	21,70	9,75	34,58

Fonds	JT 22	JT 23	JT 24	JT 25	JT 26	JT 27	JT 28
Anzahl der Objekte	1	1	3	4	1	5	3
Kauf	Okt 01	Sep 02	Sep 03	Mai 04	Jun 05	Jan 11	Jan 14
Verkauf	Mai 06	Apr 06	Jul 11	Nov 11	Dez 06	Mai 21	Sep 17
Haltedauer	4 J. 8 M.	3 J. 8 M.	5 J. 2 M.	6 J. 5 M.	1 J. 6 M.	6 J. 8 M.	3 J. 9 M.
durchschn. Haltedauer, in J.	4,67	3,67	5,17	6,40	1,51	6,68	3,19
Folgende Angaben in %, bezogen auf die Eigenkapitalanteile ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern							6,68
Ausschüttungen total	37,33	28,42	42,16	53,40	9,81	40,08 ¹	16,77 ²
Verkaufserlös	107,77	142,70	210,50	167,30	130,81	132,16	120,85
Rückflüsse gesamt	145,10	171,12	252,70	220,70	140,62	172,24	137,61
abzgl. eingesetztes Kapital, inkl. Ausgabeaufschlag	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00
Überschuss	40,10	66,12	147,65	115,70	35,62	67,24	32,61
Durchschnittliches Ergebnis p.a.	8,59	18,03	28,55	18,12	23,60	10,07	10,21

1. Die Anfängliche Ausschüttung in Höhe von 1,5% p.a. für den Zeitraum vom individuellen Einzahlungsdatum des Anlegers bis 31.12.2011 ist nicht berücksichtigt.
2. Die Anfängliche Ausschüttung in Höhe von 1,5% p. a. für den Zeitraum vom individuellen Einzahlungsdatum des Anlegers bis 31.12.2013 ist nicht berücksichtigt.

Gesamtergebnis aufgelöster US-Vermietungsfonds vor/nach US-Steuern

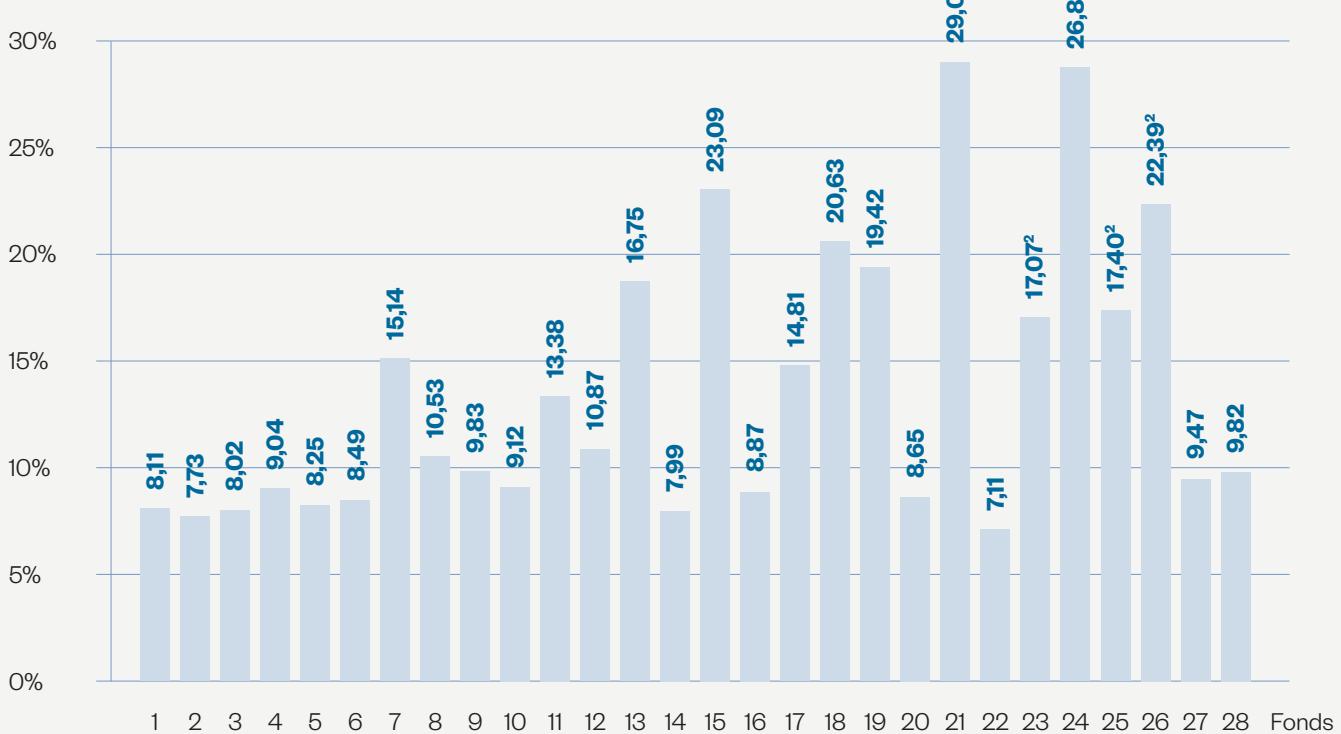
Gesamtergebnis aufgelöster US-Vermietungsfonds vor US-Steuern



Ausgewiesen ist das Gesamtergebnis vor Steuern, durchschnittlich pro Jahr in Prozent des investierten Eigenkapitals. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag und die Anlagedauer.

1. Für kompakt-Anteile prospektgemäß 0,75% Abzug hiervon

Gesamtergebnis aufgelöster US-Vermietungsfonds nach US-Steuern¹



Ausgewiesen ist das Gesamtergebnis vor Steuern, durchschnittlich pro Jahr in Prozent des investierten Eigenkapitals. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag und die Anlagedauer.

1. Die ausgewiesenen Ergebnisse gelten beispielhaft für einen Anleger, der eine natürliche Person und in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist, keine weiteren in den USA steuerpflichtigen Einkünfte erzielt und die Beteiligung von \$ 30.000 an der Gesellschaft im Privatvermögen hält, andernfalls können sich höhere US-Steuerzahlungen ergeben.
2. für kompakt-Anteile 0,75% prospektgemäß Abzug hiervon

Soll-Ist-Vergleich: Gesamtergebnis aufgelöster US-Vermietungsfonds vor US-Steuern

Diese Darstellung beginnt mit dem Fonds Jamestown 11, da in früheren Fonds kein Gesamtergebnis in der Prospektprognose ausgewiesen wurde.

Das Gesamtinvestitionsvolumen der nachfolgend aufgeführten Fonds betrug \$ 7.519.159.993, das Verkaufsvolumen lag bei \$ 10.721.982.225. Insgesamt hatten sich rund 79.000 Anleger an diesen 18 Fonds beteiligt.

Fonds	Laufzeit Jahre	Durchschn. Ausschüttung p. a.	Verkaufserlös	Gesamtergebnis p. a. (Ist-Ergebnis) ¹	Gesamtergebnis p. a. (Prospektprognose) ¹	Abweichung
Jamestown 11	10,50	8,51%	175,50%	15,11%	12,00%	25,92%
Jamestown 12	10,00	8,43%	141,53%	12,08%	10,95%	10,32%
Jamestown 13	9,08	8,75%	195,17%	18,68%	13,00%	43,69%
Jamestown 14	5,93	8,33%	112,00%	9,51%	8,50%	11,88%
Jamestown 15	10,22	8,12%	313,66%	28,55%	12,40%	130,24%
Jamestown 16	7,80	7,83%	122,03%	10,01%	11,60%	-13,71%
Jamestown 17	7,00	8,64%	162,42%	16,84%	12,58%	33,86%
Jamestown 18	10,20	10,84%	232,67%	22,23%	11,06%	100,99%
Jamestown 19	6,45	7,60%	195,84%	21,70%	9,77%	122,05%
Jamestown 20	7,00	7,61%	119,92%	9,75%	10,04%	-2,92%
Jamestown 21	6,40	7,27%	279,78%	34,58%	11,66%	196,64%
Jamestown 22	4,67	8,00%	107,77%	8,59%	12,55%	-31,57%
Jamestown 23	3,67	7,75% ²	142,70%	18,03% ²	9,95% ²	81,21%
Jamestown 24	5,17	8,61% ²	210,50%	28,55% ²	8,23% ²	246,90%
Jamestown 25	6,40	8,93% ²	167,30%	18,12% ²	8,02% ²	125,94%
Jamestown 26	1,51	6,50% ²	130,81%	23,60% ²	7,77% ²	203,73%
Jamestown 27	6,68	6,00%	132,16%	10,07%	6,50%	54,92%
Jamestown 28	3,19	5,25%	120,85%	10,21%	5,75 ³	77,57%

1. Ausgewiesen ist das Gesamtergebnis vor Steuern, durchschnittlich pro Jahr in Prozent des investierten Eigenkapitals für einen Anleger mit einem Beteiligungsbetrag von jeweils \$ 30.000. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag und die Anlagedauer.
2. für kompakt-Anteile prospektgemäß 0,75 % Abzug hiervon

3. Ausgewiesen ist das Gesamtergebnis vor Steuern, durchschnittlich pro Jahr in Prozent des investierten Eigenkapitals für einen Anleger mit einem Beteiligungsbetrag von jeweils \$ 30.000. Konzeptionsbedingt gab es für Jamestown 28 als Blindpool Fonds keine Prospektprognose. Für den Soll-Ist-Vergleich ist eine Vorzugsausschüttung von 5,25 % p. a. für eine prognostizierte Fondslaufzeit von 10 Jahren sowie einen Verkaufserlös von 110 % abzüglich des eingezahlten Eigenkapitals und Ausgabeaufschlag unterstellt.

Fonds und Objekte des Verwaltungs- und Betreuungsbereichs

Neben den selbst initiierten Fonds hat Jamestown von 1984 bis 2003 zusätzliche 21 US-Immobilienfonds betreut und verwaltet. Diese Fonds mit rund 15.000 Anlegern und einem ursprünglichen Eigenkapitalvolumen von über \$ 140 Mio. waren zunächst von anderen Initiatoren (Consulta, Kapital und Wert/Bodenwert-Fonds, Nevis/US Income Fund und Europco) aufgelegt worden. Aus verschiedenen Gründen hatten sich die Fonds zu einem späteren Zeitpunkt von ihren ursprünglichen Initiatoren getrennt und Jamestown zur Komplementärin, zum Verwalter vor Ort und Betreuer der Anleger in Deutschland gewählt.

Das Aufgabenspektrum für Jamestown war dabei recht vielfältig: Bei mehreren Fonds galt es, die mit dem Management der Fonds überforderte Komplementärin abzusetzen und durch eine professionelle Vermarktung der Gebäude wenigstens einen Teil des Anlegerkapitals zu retten. In acht Fällen mit insgesamt über 2.000 Wohnungen fahndete Jamestown weltweit nach den Eigentümern aus handlungsunfähigen Wohneigentümergemeinschaften, um jeweils deren Zustimmung zur Umwandlung in eine Kommanditgesellschaft zu erhalten und damit den Verkauf der Wohnanlagen zu ermöglichen. In anderen Fällen waren die Anleger schlicht Betrügern aufgesessen und Jamestown konnte nur noch retten, was zu retten war.

„Lorbeeren“ für prospektgemäßen Verlauf oder Vorwürfe wegen Konzeptions- und Prospektfehlern haben sich bei diesen Objekten an die ursprünglichen Initiatoren zu richten. Lob oder Kritik für Verwaltung vor Ort unter vorgegebenen Bedingungen und für die Betreuung der Anleger in Deutschland gilt Jamestown. Nachfolgend aufgeführt sind die wesentlichen Fonds aus dem Verwaltungs- und Betreuungsbereich, von denen 2003 die beiden letzten Fonds aufgelöst wurden.

Fondsgesellschaften des früheren

Initiators Karina (Nevis/US Income Funds):

1992 verstarb unerwartet der Initiator der Karina-Firmengruppe Heinz Krahmer. Bald stellte sich heraus, dass Krahmer die Treuhänderanstalt (über DM 100 Mio. Schaden), Banken, andere Unternehmer und viele US-Immobilienanleger betrogen hatte. Von rund \$ 17 Mio. Eigenkapital, die ca. 12.000 ostdeutsche Kleinsparer kurz nach der Wende in den Krahmer-Fonds Nevis investiert hatten, waren noch rund \$ 8,5 Mio. vorhanden. 800 westdeutsche Kapitalanleger, die rund \$ 23 Mio. in die US Income Funds investiert hatten, wurden ähnlich betrogen: Bei einer Liquidation der noch vorhandenen Vermögenswerte Anfang 1994 hätte nach Schätzung von Jamestown ein Rückfluss von lediglich ca. \$ 8,2 Mio. bzw. 36% erwartet werden können, wobei auch hier der Großteil des Verlustes auf den Betrug des Herrn Krahmer zurückzuführen war. Jamestown übernahm die Rolle der Komplementärin der US Income Funds im Sommer 1992 und die des Managers von Nevis in 1993. Die Sanierungsaufgabe bestand darin, die vorhandenen Vermögenswerte bestmöglich zu entwickeln und Verantwortliche zur Rechenschaft zu ziehen.

Nevis Real Estate Fund:

Krahmers Skrupellosigkeit und betrügerisches Geschick zeigten sich darin, 12.000 ahnungslosen ostdeutschen Kleinsparern (durchschnittliche Investitionssumme rund \$ 1.400) für deren vorhandene Einkommens- und Vermögenssituation völlig unaugliche Anteilsscheine an dem US-Immobilienfonds Nevis zu verkaufen. Dem Preis von \$ 23 pro Anteil stand nach Aufdeckung des Betrugs noch ein Vermögen von \$ 11 bis \$ 12 pro Anteil gegenüber. Der Sparkasse Bregenz als Depotbank kam das Verdienst zu, wenigstens noch diese Summe gerettet zu haben. Mitte 1993 übernahm Jamestown die Geschäftsführung dieses Fonds, mit dem gegenüber den Anlegern erklärten Ziel, innerhalb eines Zeitraums von fünf bis sieben Jahren dem Fonds ausreichend Substanz und Ertragskraft zu geben für einen Wert von wieder \$ 23 pro Anteil.

Mitte 1993 wurden nach Zustimmung durch die Anleger \$ 2 Mio. in Jamestown Land Investors 2 (kurz „JLI 2“) und rund \$ 5,8 Mio. in die Belz Factory Outlet Mall, Orlando, investiert. In den folgenden Jahren wurden die unrentablen Krahmer-Objekte veräußert und über \$ 800.000 aus Rechtsstreitigkeiten/Vergleichen in Deutschland und den USA mit den ursprünglichen Notaren/Rechtsanwälten der Krahmer-Gruppe erzielt. Nach Rückfluss (Verdoppelung) der JLI 2 Investition wurden 1995 \$ 4 Mio. in Jamestown Land Investors 3 (kurz „JLI 3“) investiert. Zum 30.09.1998 erfolgte ein Rückfluss aus dem Verkauf des JLI 3 Buckhead Grundstückes von \$ 3,668 Mio. gegenüber \$ 2,320 Mio. dort investierten Eigenkapitalanteiles.

Auf einer Aktionärsversammlung am 03.06.1999 wurde nahezu einstimmig die Liquidation des Fonds beschlossen. Als Erlös wurden daraufhin nach Abzug der amerikanischen Verkaufsgewinnsteuern und Liquidationskosten \$ 24 pro Aktie ausgezahlt. Um dies zu erreichen, wurde die Nevis-Beteiligung an der Belz Factory Outlet Mall zu einem Nettoerlös von \$ 8.809.000 verkauft. Die Nevis-Beteiligung an dem zweiten JLI 3 Investitionsobjekt, dem Grundstück an der North Point Mall, erbrachte neben dem Eigenkapitalrückfluss einen Gewinn von \$ 1,1 Mio.

US Income Funds I, III, VI und VII:

Auch hier hatte die Karina-Firmengruppe, bei den einzelnen Fonds unterschiedlich, durch Beträgereien erhebliche Vermögensvernichtung betrieben. Nach Übernahme des Sanierungsauftrags bestand die Jamestown Strategie darin, Verantwortliche aus dem Umfeld von Krahmer zur Rechenschaft zu ziehen und unrentable Investitionsobjekte zu verkaufen, um, je nach Wunsch des Anlegerkreises, den Fonds zu liquidieren oder in rentablere Anlagen zu investieren. Nach den Recherchen von Jamestown war zu Beginn des Sanierungsauftrages ein geschätzter Verlust von \$ 14,7 Mio. auf das ursprüngliche Eigenkapital von \$ 22,95 Mio. zu beklagen.

Im August 1994 gelang es Jamestown nach langwierigen und schwierigen Verhandlungen, durch einen Vergleich mit einem involvierten deutschen Notar eine Zahlung von insgesamt rund \$ 6,1 Mio. (rund 41,5% des geschätzten Verlustes) für die vier US Income Funds zu erreichen, die für Neuinvestitionen oder Rückzahlungen an Gesellschafter verwandt werden konnte. Um den Schaden bei diesen Fonds weitgehend auszugleichen, empfahl Jamestown als zweiten Schritt, diese Gelder in JLI 3 zu investieren, mit dem Ziel einer Kapitalverdoppelung innerhalb von ca. fünf Jahren. Bei der im Frühjahr 1995 durchgeführten Abstimmung der Gesellschafter der US Income Funds stimmten (bei einer Beteiligung von über 85% in jedem Fonds) fast drei Viertel im Fonds III und VI für den Jamestown Vorschlag. Der US Income Fund III beteiligte sich mit \$ 1,75 Mio. der US Income Fund VI mit \$ 3,2 Mio. an JLI 3. Da viele Gesellschafter der Fonds I und VII eine Auszahlung des Vergleichserlöses bevorzugten, fand dort keine Reinvestition statt, und die Anleger des Fonds I erhielten in der Folge aus der Vergleichszahlung 14,1%, die des Fonds VII 15,4% des ursprünglich investierten Eigenkapitals ausgezahlt.

Fonds I:

Der Fonds hielt zwei Kroger Shoppingcenter in Smyrna, Tennessee, und Roswell, Georgia, im Eigentum. Neben dem oben beschriebenen Erlös aus dem Vergleich in 1994 von 14,1% erhielten die Anleger in den Jahren 1992-2002 insgesamt Ausschüttungen in Höhe von ca. 28% des ursprünglich investierten Eigenkapitals. Im August 2001 wurde das Center in Smyrna verkauft und der Verkaufserlös vollständig zur Reduzierung der auf beiden Centern lastenden Hypothek verwandt. Im Juni 2003 wurde schließlich auch das zweite Center verkauft und es konnten insgesamt 71,1% des Eigenkapitals an die Anleger gezahlt werden. Insgesamt erhielten die Anleger also Rückflüsse von rund 113% ihres ursprünglichen Eigenkapitals.

Fonds III:

Das ursprüngliche Investitionsobjekt wurde Anfang 1996 verkauft und es wurden 26,9% des ursprünglichen Eigenkapitals an die Anleger ausgezahlt. Aus einem Vergleich mit dem früheren US-Anwalt des Herrn Krahmer erzielte Jamestown 1996 für die Anleger weitere 5,1% des Eigenkapitals. Es erfolgte eine Reinvestition des Erlöses aus dem Vergleich mit dem deutschen Notar in JLI 3 im Jahr 1995. Aus den Veräußerungserlösen von JLI 3 wurden zwischen Herbst 1998 und Dezember 2000 insgesamt 60% des ursprünglichen Eigenkapitals ausgeschüttet, was zu einem Gesamtrückfluss von ca. 92% des ursprünglichen Eigenkapitals führte – im Vergleich zu den erwarteten 24% bei Übernahme des Sanierungsauftrags.

Fonds VI:

Auch hier wurden die ursprünglichen Investitionsobjekte sukzessive zwischen 1996 und 1999 verkauft und insgesamt 53,1% des anfänglichen Eigenkapitals an die Anleger ausgezahlt. Hinzu kamen 1996 \$ 248.000 bzw. 2,4% aus dem Vergleich mit dem US-Anwalt. Die Erlöse aus dem Vergleich mit dem deutschen Notar wurden 1995 in JLI 3 reinvestiert. Aus den Veräußerungserlösen von JLI 3 wurden zwischen Herbst 1998 und Dezember 2000 insgesamt weitere 51,5% ausgeschüttet, was für die Anleger zu einem Gesamtrückfluss von ca. 107% des ursprünglichen Eigenkapitals führte – gegenüber den erwarteten 31% bei Beginn des Sanierungsauftrags.

Fonds VII:

Am 23.05.1997 wurde das ursprüngliche Investitionsobjekt verkauft. Hieraus erhielten die Anleger 56,6% des ursprünglich investierten Eigenkapitals. Zusammen mit der 1995 ausgezahlten Vergleichszahlung von 15,4% ergab sich somit ein Liquidationserlös von 72% gegenüber dem bei Übernahme des Sanierungsauftrags geschätzten Wert von 40%, bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital.

Europco-Gruppe:

Weit weniger dramatisch vollzog sich die Tätigkeit von Jamestown bei den Anfang 1989 übernommenen US-Immobilienfonds der vorher zur Europco-Gruppe gehörenden Beteiligungsgesellschaften. Die Europco-Gruppe hatte seit 1974 erfolgreich US-Immobilienfonds aufgelegt und in erheblichem Umfang 1980 bis 1985 mit interessantem Gewinn für die deutschen Anleger liquidiert. 1988 entschloss sich die im wesentlichen Amerikanern gehörende Europco-Gruppe, die deutschen Aktivitäten zu beenden. Der für die Anlegerbetreuung in Deutschland zuständige Geschäftsführer, Michael Hayden, regte die Übernahme durch Jamestown in den USA und Deutschland an und gehörte seit der Vollziehung bis zu seinem Ausscheiden in den Ruhestand zum deutschen Jamestown Team. Durch diese Übernahme wurde eine fachgerechte Verwaltung der Europco-Immobilien in den USA und die kontinuierliche Betreuung der Anleger in Deutschland sichergestellt. Die Fonds Europco II, III, IV und V wurden im Rahmen des Walmart-Paketverkaufs und der Fonds Europco I nach Verkauf des letzten Objektes im April 1999 aufgelöst.

Europco Properties Investors I, Ltd.:

Das Investitionsvolumen von \$ 5,03 Mio., zu 100% bestehend aus Eigenkapital, hatte Europco 1985 in drei Bürogebäude und ein Verkaufsgebäude in Atlanta, Greensboro und Wilmington investiert. Die nicht erfolgreichen Gebäude in Atlanta und Greensboro wurden 1996/97 verkauft. Hieraus wurden 23,91% des ursprünglichen Eigenkapitals zurückgezahlt.

Das erfolgreiche dritte Investitionsobjekt wurde im April 1999 veräußert. Insgesamt ergab sich aus den Verkäufen ein Rückfluss von 71,66% des investierten Eigenkapitals, so dass zusammen mit kumulierten jährlichen Ausschüttungen von 64,26% insgesamt ein Rückfluss von 135,92% realisiert wurde.

Treemont of Houston:

Das Investitionsvolumen von \$ 12,75 Mio. wurde 1977 in eine Seniorenwohnanlage mit 330 Einheiten in Houston, Texas, investiert. Das Eigenkapital betrug \$ 5,25 Mio. Das Objekt wurde im August 2003 verkauft, die Liquidation des Fonds erfolgte im Anschluss. Dieses erfolgreichste Europco-Investitionsobjekt erzielte während der Bewirtschaftungsphase kumulierte Ausschüttungen von ca. 405% (durchschnittlich über 15% p.a.). Aus dem Verkaufserlös konnten im August 2003 nach US-Verkaufsgewinnsteuer ca. 126% des ursprünglich investierten Eigenkapitals an die Anleger ausgezahlt werden.

Jamestown 1 (Secured Properties Investors 1, Ltd.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	Aufgelöst		
Büro- u. Lagerhaus, Nashville, Tennessee	3.500	5.684	1976	August 1999		
Investitionssumme	Eigenkapital		Fremdkapital			
3.500	3.500		0			
Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum					
82	1984					
Mieter						
Benson Verlag						
Barausschüttung p.a./Jahr¹	Ist	Soll				
1984 - 1988	9,00%	9,00%				
1989 - 1993	9,50%	10,00% / 9,50% ²				
1994 - 1998	9,50%	11,00% / 10,50% ²				

Gesamtergebnis/Kommentar:

Im Mai 1999 war nach Ablauf des Mietvertrages der alleinige Mieter, der Benson Verlag, aus dem Gebäude ausgezogen. Nach ca. 15 Jahren kontinuierlicher Bewirtschaftung war der Fonds damit in einer Phase, in der Leerstandsrisiken und Kosten der Anschlussvermietung der Chance auf lukrative Anschlussvermietung bzw. Verkauf gegenüberstanden. Nachdem bis August 1999 kein Anschlussmietvertrag abgeschlossen werden konnte, hat Jamestown jenen Anlegern, welche die hieraus resultierenden Risiken/ Chancen nicht tragen wollten, angeboten, ihre Jamestown 1 Beteiligung auf der Bewertungsbasis von 100% in eine Jamestown 20 Beteiligung zu tauschen. Da dieses Umtausangebot von rd. 80% der Anleger mit Wirkung zum 01.09.1999 angenommen wurde, ist der Fonds in der Übersicht der aufgelösten Fonds mit diesem Datum erfasst. Nachfolgend sind auch die verbliebenen Anleger sukzessive bis zum abschließenden Objektverkauf Mitte 2003 mit gleichem Liquidationserlös ausgeschieden.

Während der mittleren Laufzeit von 15 Jahren und 8 Monaten führte das Investment für diese Anleger insgesamt zu einem Vorsteuerergebnis von durchschnittlich 8,74% p.a. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erbrachte dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 8,10% p.a.

1. Definition der Barausschüttung s. Seite 3
2. 1988 stimmten 80% der Anleger (bei 4,9% Gegenstimmen) dafür, dem General Partner in Abänderung von Prospekttext und Gesellschaftsvertrag als Managementvergütung und pauschalen Kostenersatz jährlich \$ 17.500 zu bezahlen. Hierdurch betrug die Barausschüttung ab 1989 9,5% p. a.

Jamestown 2 (Secured Properties Investors 2, Ltd.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am		
Bürogebäude/Forschungslaboratorien, Raleigh, North Carolina	4.200	2.984	1979/1981	05.08.1998		
Investitionssumme	Eigenkapital		Fremdkapital			
4.200	4.200		0			
Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum					
64	1984/1985					
Mieter						
Mantech Environmental Technology, Inc.						
Barausschüttung p.a./Jahr¹	Ist	Soll				
1985 – 1987	9,00%	9,00%				
1988	9,00%	9,16%				
1989	9,25%	9,25%				
1990 – 1996	9,50%	9,50%				
1997	9,00%	9,50%				
1998 (7 Monate)	5,25% ²	5,54% ²				

Gesamtergebnis/Kommentar:

Nach Ablauf des ursprünglichen Mietvertrages über das Gesamtgebäude schloss Jamestown zunächst in 1990 und dann wieder in 1997 und 1998 neue Mietverträge über die Gesamtflächen ab. Daraufhin betrieb Jamestown die Veräußerung und konnte das Gebäude am 05.08.1998 gegen Zahlung eines Kaufpreises von \$ 3,6 Mio. an einen amerikanischen REIT übertragen. Im Frühjahr 1998 hatte Jamestown den Anlegern zur Reduzierung der Verkaufsgewinnbesteuerung die Übernahme der Kommanditanteile zu 100% des Beteiligungsbetrages angeboten. Dieses Angebot wurde von der Mehrzahl der Anleger angenommen. Die verbleibenden Anleger erhielten bei der Liquidation nach Verkauf ebenfalls 100% Einlagenrückfluss vor Steuern durch einen Jamestown Rangrücktritt.

Während der mittleren Laufzeit von 13 Jahren und 7 Monaten führte dies zu einem Vorsteuerergebnis von durchschnittlich 9,06% p.a. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erbrachte dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 7,74% p.a.

1. Definition der Barausschüttung s. Seite 3
2. jahresanteilig

Jamestown 3 (Secured Properties Investors 3, Ltd.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	Aufgelöst		
Drei Verkaufs- u. Lagergebäude in San Antonio/Texas, Baton Rouge/Louisiana u. Columbus/Ohio	5.001	10.533	1985	März 1998		
Investitionssumme		Eigenkapital	Fremdkapital			
5.001		3.776	1.225			
Zahl der Anleger		Vertriebszeitraum				
68		1986/1987				
Mieter						
3 Möbelgeschäfte der Kette Aaron Rents						
Barausschüttung p.a./Jahr¹		Ist	Soll			
1986 – 1998		8,75%	8,75%			

Gesamtergebnis/Kommentar:

Am 26.11.1996 hat Jamestown den Anlegern die Fondsauflösung vorgeschlagen, wobei ein Mindesterlös von 100% des Eigenkapitals garantiert war. Dieser Vorschlag wurde von der Mehrheit der Anleger angenommen und das Investitionsobjekt in Baton Rouge daraufhin am 23.12.1996 verkauft. Nachdem die Verkaufsbemühungen für die beiden anderen Investitionsobjekte nicht erfolgreich waren, nahmen rd. 80% der Anleger ein im März 1998 unterbreitetes Angebot an, die Beteiligung zum Nominalwert in Anteile des Fonds Jamestown 18 zu tauschen. Die verbleibenden Gesellschaftsanteile wurden Ende 1999 von Jamestown zum Preis von 100% des Eigenkapitals aufgekauft. Jamestown 3 ist daher in der Übersicht der aufgelösten Fonds (Seite 26) mit Datum März 1998 erfasst.

Während der mittleren Laufzeit von 11 Jahren und 7 Monaten führte das Investment insgesamt zu einem Vorsteuerergebnis von durchschnittlich 8,49% p.a. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erbrachte dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 8,02% p.a.

1. Definition der Barausschüttung s. Seite 3

Jamestown 4 (Secured Properties Investors 4, Ltd.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am					
Bürogebäude in Richmond, Virginia	11.750	11.970	1987	28.05.1999					
Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital							
11.750	5.950	5.800							
		Es handelte sich um ein Euro-DM-Darlehen der BHF Bank New York, das von 41,5% der Gesellschafter in den Folgejahren vollständig abgelöst wurde. Da das Darlehen für die restlichen 58,5% der Gesellschafter quasi eine „Anteilsfinanzierung“ darstellte, beziehen sich die Barausschüttungen auf die Investitionssumme von \$ 11,75 Mio.							
Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum								
8	Nov/Dez. 1988								
Mieter									
Bundesstaat Virginia									
Barausschüttung p.a./Jahr¹	Ist	Soll							
1989	8,75%	8,26%							
1990	8,70%	8,38%							
1991	8,84%	8,50%							
1992	8,89%	8,62%							
1993	8,57%	8,73%							
1994	8,89%	8,76%							
1995	8,89%	8,76%							
1996	9,14%	8,76%							
1997	9,50%	9,08%							
1998	8,89%	9,19%							

Gesamtergebnis/Kommentar:

Nachdem aus dem Gebäudeverkauf in 1999 bereits ein vollständiger Eigenkapitalrückfluss plus eine Gewinnauszahlung erfolgte, konnte Ende 2005 auch das bis dahin verbliebene Erweiterungsgrundstück veräußert werden. Insgesamt erbrachten die beiden Verkäufe einen Rückfluss für die Anleger von 112,74%. Zusammen mit den Ausschüttungen führte dies zu einem durchschnittlichen Vorsteuerergebnis von 9,77% p.a. bezogen auf die mittlere Laufzeit von 10 Jahren und 5 Monaten. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlöse, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 9,04% p.a.

1. Definition der Barausschüttung s. Seite 3

Jamestown 5 (Secured Properties Investors 5, Ltd.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am		
Shoppingcenter/Pensacola, Florida	10.200	15.946	1988/1993	29.09.1998		
Investitionssumme	Eigenkapital		Fremdkapital			
10.200	4.875		5.325			
Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum					
94	1989/1990					
Mieter						
Walmart, 7 andere						
Barausschüttung p.a./Jahr¹	Ist	Soll				
1990 – 1992	8,00%	8,00%				
1993	in Erweiterung/Umfinanzierung investiert	8,00%				
1994 – 1997	8,10% ²	8,00%				
1998 (9 Monate)	3,88% ²	6,00%				

Gesamtergebnis/Kommentar:

Das Shoppingcenter in Pensacola ist im Rahmen eines Walmart-Portfolio-Verkaufs im September 1998 veräußert worden. Insbesondere die positive Standortentwicklung und die 1993 durchgeführte Erweiterung begründeten eine deutliche Werterhöhung gegenüber dem Emissionszeitpunkt. Zudem erfolgten nach einer im Rahmen der Erweiterung durchgeführten Umfinanzierung erhebliche Tilgungsleistungen auf das Fremdkapital, welche in der ursprünglichen Fremdfinanzierung nicht vorgesehen waren. Zusammen ergaben diese Faktoren einen Verkaufserlös von 125,06% für die Jamestown 5 Anleger und führten damit während der mittleren Laufzeit von 8 Jahren und 9 Monaten zu einem Vorsteuerergebnis von durchschnittlich 9,61% p.a. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erbrachte dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 8,25% p.a.

1. Definition der Barausschüttung s. Seite 3
2. jeweils bezogen auf das erweiterte Eigenkapital

Jamestown 6 (Secured Properties Investors 6, L.P.) & Tifton Partners L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am		
Tifton Shoppingcenter/Tifton, Georgia	10.865	17.338	1990/1995	29.09.1998		
Investitionssumme	Eigenkapital		Fremdkapital			
10.865	5.865		5.000			
Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum					
79	Frühjahr 1991/Frühjahr 1996					
Mieter						
Walmart, 15 andere						
Barausschüttung p.a./Jahr¹	Ist	Soll				
1991 (9 Monate)	6,75% ²	6,56% ²				
1992	9,25%	8,75%				
1993 – 1995	8,50%	8,75%				
1996 – 1997	9,00%	9,00%				
1998 (9 Monate)	6,75% ²	6,75% ²				

Gesamtergebnis/Kommentar:

Diese Gesellschaft ist ein gutes Beispiel dafür, wie entscheidend eine leistungsfähige Verwaltungsorganisation und ein verantwortungsvolles Engagement der Komplementärin sind, um auftretende Probleme im Sinne des Anlegers lösen zu können. 1994 drohte die Warenhauskette Walmart mit Auszug, falls eine gewünschte Vergrößerung der Verkaufsfläche um rd. 3.262 qm nicht verwirklicht würde. Zwar wäre Walmart weiterhin zur Mietzahlung verpflichtet gewesen, jedoch wäre die Frequentierung des Centers erheblich zurückgegangen, was entsprechende Folgen für die Kleinmieter und die hieraus resultierenden Mieteinnahmen ergeben hätte. Um dem Wunsch von Walmart zu entsprechen, mussten angrenzende Grundstücke zugekauft werden, neben dem Walmart-Geschäft befindliche Mietflächen von Kleinmieter abgerissen und an anderer Stelle neu gebaut werden. Natürlich war auch die Zustimmung der betroffenen Kleinmieter und der Hypothekengläubiger erforderlich. Jamestown gelang es, die Walmart-Erweiterung durchzuführen, und stellte hierfür rd. \$ 600.000 Eigenkapital selbst zur Verfügung, um möglichen Schaden von den Anlegern abzuwenden.

Das Center war zum Verkaufszeitpunkt ein dominantes Einkaufszentrum der Stadt und im Rahmen eines Walmart-Portfolio-Verkaufs im September 1998 veräußert worden. Der Verkauf führte zu einem Veräußerungserlös von 110,68% für die Jamestown 6 Anleger und damit während der mittleren Laufzeit von 7 Jahren und 6 Monaten insgesamt zu einem Vorsteuerergebnis von durchschnittlich 9,59% p.a. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 8,49% p.a.

1. Definition der Barausschüttung s. Seite 3
2. jahresanteilig

Jamestown 7 (Secured Properties Investors 7, Ltd.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Bürogebäude in Atlanta	17.500	20.360	1985	30.04.1995
Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital		
17.500	4.000	13.500		
Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum			
16	Herbst 1991			

Gesamtergebnis/Kommentar:

Das Bürogebäude wurde ein bis zwei Jahre vor dem Tiefpunkt der US-Immobilienrezession erworben. Da das Engagement damit auch spekulativen Charakter hatte, wurde das Eigenkapital bei Großanlegern platziert. Die Jamestown Zentrale befand sich von 1992 bis Ende 1996 im Gebäude. Nach anfänglichen Schwierigkeiten verbesserte sich der Markt. Das Objekt wurde am 30.04.1995 verkauft. Die Anleger erhielten an Ausschüttungen und Verkaufserlösen insgesamt 177,1% des investierten Eigenkapitals. Nachträglich betrachtet hätte ein weiteres Halten wahrscheinlich einen noch höheren Verkaufserlös erbracht, aber Jamestown und die Anleger waren der Ansicht, lieber einen guten Gewinn durch Verkauf zu realisieren statt möglicherweise einen Teil des Gewinns zu riskieren.

Bezogen auf die Laufzeit von 3 Jahren und 6 Monaten wurde ein Vorsteuerergebnis von durchschnittlich 22,03% p.a. erzielt. Nach Berücksichtigung der US-Verkaufsgewinnsteuern erbrachte dieses Investment ein durchschnittliches Nachsteuerergebnis von 15,14% p.a.

Jamestown 8 (Secured Properties Investors 8, L.P.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am					
Shoppingcenter in:									
South Boston, Virginia	3.533	7.203	1989	25.03.1997					
Staunton, Virginia	8.474	15.509	1989/1993	29.09.1998					
Circleville, Ohio	7.443	11.810	1989/1993	29.09.1998					
gesamt	19.450	34.522							
Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital							
19.450	7.750	11.700							
Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum								
105	Herbst 91 bis Frühjahr 92, 1993 Kapitalerhöhung								
Mieter									
Walmart (3x), 22 andere									
Barausschüttung p.a./Jahr¹	Ist	Soll							
1991 (3 Monate)	2,25% ²	2,25% ²							
1992	9,00%	9,00%							
1993	9,40%	9,00%							
1994	9,40%	9,40%							
1995 – 1997	9,60%	9,40%							
1998 (9 Monate)	6,29% ²	7,05% ²							

Gesamtergebnis/Kommentar:

Am 25.03.1997 wurde das Shoppingcenter South Boston verkauft. Es ergab sich ein Rückfluss von 111% des diesem Objekt zugeordneten Eigenkapitals. Dieser Verkaufserlös wurde vollständig zur Reduzierung des Fremdkapitals auf den Gesamtfonds verwendet.

Die Shoppingcenter in Staunton und Circleville sind im Rahmen eines Walmart-Portfolio-Verkaufs im September 1998 veräußert worden. Die damit vollständige Liquidation der Fondsimmobilien erbrachte den Anlegern einen Veräußerungserlös von insgesamt 121% des Eigenkapitals und führte damit während der mittleren Laufzeit von 6 Jahren insgesamt zu einem Vorsteuerergebnis von durchschnittlich 12,02% p.a. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 10,53% p.a.

1. Definition der Barausschüttung s. Seite 3

2. jahresanteilig

Jamestown 9 (Secured Properties Investors 9, Ltd.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Shoppingcenter in:				
Douglasville, Atlanta	17.800	24.879	1990	29.09.1998
Snellville, Atlanta	15.395	20.520	1991/1995	29.09.1998
gesamt	33.195	45.399		
Investitionssumme	Eigenkapital		Fremdkapital	
33.195	13.995		19.200	
Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum			
171	9/92 – 6/93 und 1/95 (Kapitalerhöhung)			
Mieter				
Walmart (2x), 44 andere				
Barausschüttung p.a./Jahr¹	Ist		Soll	
1993	9,00%		8,75%	
1994	9,00%		8,82%	
1995	9,25%		9,17%	
1996	9,50%		9,79%	
1997	9,50%		9,86%	
1998 (9 Monate)	6,46% ²		7,53% ²	

Gesamtergebnis/Kommentar:

Die Shoppingcenter in Douglasville und Snellville sind im Rahmen eines Walmart-Portfolio-Verkaufs im September 1998 veräußert worden. Nach Abschluss des Kaufvertrages gab Walmart die Absicht bekannt, das Geschäft in Douglasville zu schließen. Die dadurch zu erwartende Beeinträchtigung der Entwicklung des Centers traf die Fondsgesellschaft nicht mehr und zeigt, dass manchmal auch etwas Glück dazu gehört, den richtigen Exit-Zeitpunkt zu finden.

Die Liquidation der Fondsimmobilien erbrachte den Anlegern einen Veräußerungserlös von insgesamt 117% des Eigenkapitals und führte damit während der mittleren Laufzeit von 5 Jahren und 9 Monaten zu einem Vorsteuerergebnis von durchschnittlich 11,25% p.a. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 9,83% p.a.

1. Definition der Barausschüttung s. Seite 3
2. jahresanteilig

Jamestown 10 (Secured Properties Investors 10, L.P.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Bertelsmann Distributionszentrum, Spartanburg, South Carolina	24.400	72.692	1987/1995	01.08.2002
Bloomingdale's Distributionszentrum, Cheshire, Connecticut	9.950	22.330	1986	31.01.1996
gesamt	34.350	95.022		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
34.350	16.000	18.350

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
250	Herbst 1993, Mai 1995

Mieter
Bertelsmann (BMG Music/BMG Direct), alleiniger Mieter des Distributionszentrums in Spartanburg, Bloomingdale's By Mail, Ltd, alleiniger Mieter des Distributionszentrums in Cheshire

Barausschüttung p.a./Jahr¹	Ist	Soll
1993 – 1995	8,75%	8,50%
1996 – 2001	8,50%	8,50%
2002 ²	8,50%	8,50%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Zum 31.01.1996 wurde das kleinere Investitionsobjekt nach einer Haltedauer von nur 2 Jahren und 1 Monat an den Mieter Bloomingdale's verkauft. Der Verkaufserlös betrug 117,3% auf das anteilig investierte Eigenkapital.

Ein Jahr nach der Emission teilte Bertelsmann mit, dass wegen stark gestiegenen Geschäftsvolumens entweder eine Vergrößerung durch Jamestown 10 in Spartanburg oder der Bau eines zweiten Distributionszentrums in Denver durch einen Dritten notwendig sei. Aus dem Nettomietvertrag bis zum 28.02.2003 mit erster Adresse war plötzlich eine Managementherausforderung geworden. Obwohl ein „Neubau auf der grünen Wiese“ innerhalb eines vorgegebenen Zeit- und Kostenrahmens wesentlich leichter zu realisieren ist als eine Erweiterung um 17.000 qm (während des laufenden Geschäftsbetriebs), erhielt Jamestown den Zuschlag. Es konnte ein neuer Mietvertrag für Alt- und Neuflächen bis zum 31.03.2011 abgeschlossen werden. Ergebnis: Die „Qualität“ der Jamestown 10 Investition ist durch einen um 8 Jahre verlängerten Mietvertrag verbessert worden. Nur wer über eine schlagkräftige Immobilienorganisation in den USA verfügt, kann eine solche Herausforderung durch den Mieter positiv für die Anleger abschließen. Mit fortschreitendem Ablauf dieses Bertelsmann-Mietvertrages rückte eine Entscheidung nahe, das Objekt bis zum Ende des Mietvertrages zu halten oder zeitnah an einen langfristig orientierten Investor zu veräußern. Zum 01.08.2002 wurde daher auch das Bertelsmann-Center zu einem Preis, der 120% des anteilig dort investierten Eigenkapitals entspricht, verkauft.

Insgesamt ergab sich damit für die Jamestown 10 Anleger während der mittleren Laufzeit von 6 Jahren und 1 Monat ein Vorsteuerergebnis von durchschnittlich 10,88% p.a. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 9,12% p.a.

1. Definition der Barausschüttung s. Seite 3

2. zeitanteilig für 7 Monate

Jamestown 11 (Secured Properties Investors 11, Ltd.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am									
Power Center/Einkaufscenter in:													
Barrett, Atlanta	21.600	20.328	1992	12.11.2004									
Southlake, Atlanta	24.510	21.643	1993/95	07.01.2005									
Buckhead, Atlanta	19.450	9.302	1993	16.08.2004									
gesamt	65.560	51.273											
Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital											
65.560	26.735	38.825											
Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum												
448	Frühjahr 1994, Sommer 1995 Kapitalerhöhung												
Mieter													
Diversifiziertes Mieterportfolio in allen drei Investitionsobjekten, darunter: Best Buy, Rhodes, The Sports Authority, Linens 'n Things, PET's MART, Media Play, Office Max, Baby Superstore u.a.													
Barausschüttung p.a./Jahr¹	Ist	Soll											
1994 ² – 1998	8,00%	8,00%											
1999	8,40%	8,00%											
2000 – 2004	8,75%	8,75%											

Gesamtergebnis/Kommentar:

In 2004/2005 wurde der Verkauf aller drei Power Center und die Liquidation des Fonds durchgeführt, nachdem entsprechende Vorschläge von Jamestown von über 74% der Anleger (bei lediglich 2% Gegenstimmen) befürwortet wurden. Am 16.08.2004 wurde das Center in Buckhead für \$ 25,25 Mio. verkauft. Am 12.11.2004 folgte der Verkauf des Centers in Barrett zu \$ 31,45 Mio., und am 07.01.2005 konnte schließlich das Center in Southlake für \$ 31,15 Mio. verkauft werden. Die Verkaufspreise von insgesamt \$ 87,85 Mio. liegen 34% über der anfänglichen Investitionssumme des Fonds.

Unter Berücksichtigung der Hypothekensalden und Verkaufsnebenkosten konnten Verkaufserlöse in Höhe von 175,50% des von den Anlegern ursprünglich eingesetzten Eigenkapitals erreicht werden. Insgesamt ergab sich damit für die Jamestown 11 Anleger während der mittleren Laufzeit von 10 Jahren und 6 Monaten ein Vorsteuerergebnis von 15,11% p.a. (gegenüber 12% in der Prospektprognose). Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlöse, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 13,38% p.a.

Bei der im Februar 2005 durchgeföhrten Kundenbefragung erklärten 35,8% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 11 sei „wie erwartet“. 62,6% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,39 und 1,45. An der freiwilligen Befragung hatten sich 65,6% der Jamestown 11 Anleger beteiligt.

1. Definition der Barausschüttung s. Seite 3
2. im Jahr der Fondsauflegung zeitanteilig nach Beitrittsdatum

Jamestown 12 (Secured Properties Investors 12, L.P.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Power Center/Einkaufscenter in:				
Mansell Crossing, Atlanta	38.000	24.052	1993	29.12.2004
Venture Pointe, Atlanta	16.250	13.724	1993	11.11.2004
Publix Center, Florida	6.600	6.436	1994	23.12.2003
gesamt	60.850	44.212		
Investitionssumme	Eigenkapital		Fremdkapital	
60.850	30.600		30.250	
Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum			
483	10/94 bis 3/95; Frühjahr 1996 (Erhöhung)			
Mieter				
Diversifiziertes Mieterportfolio in allen drei Investitionsobjekten, darunter: Barnes and Noble, AMC Theater, Publix, The Sports Authority, TJ Maxx, Office Max, Circuit City, Media Play u.a.				
Barausschüttung p.a./Jahr¹	Ist		Soll	
1995 ² – 1998	8,00%		8,00%	
1999	8,25%		8,00%	
2000 – 2004	8,55%		8,42%	

Gesamtergebnis/Kommentar:

Am 23.12.2003 wurde das Publix-Einkaufscenter zu einem Preis von \$ 7.637 Mio. verkauft. In der Folge wurden 119% des anteilig in diesem Objekt investierten Eigenkapitals an die Anleger ausgezahlt.

Am 13.09.2004 hatte Jamestown den Anlegern auch den Verkauf der beiden Power Center in Atlanta und die anschließende Fondsliquidation vorgeschlagen. Den Verkaufsvorschlag hatten 75% der Gesellschafter angenommen und 1% der Gesellschafter, jeweils nach Kapitalanteilen, abgelehnt. Der Verkauf des Power Centers Venture Pointe, Atlanta, erfolgte am 11.11.2004 zu \$ 15.745 Mio. Am 29.12.2004 wurde das Power Center Mansell Crossing, Atlanta, zu \$ 52,7 Mio. verkauft. Die Verkaufspreise der drei Objekte von \$ 76.082 Mio. liegen 25% über der anfänglichen Investitionssumme des Fonds.

Unter Berücksichtigung der Hypothekensalden und Verkaufsnebenkosten konnten Verkaufserlöse in Höhe von 141,53% des von den Anlegern ursprünglich investierten Eigenkapitals erreicht werden. Insgesamt ergab sich damit für die SPI 12-Anleger während der mittleren Laufzeit von 10 Jahren ein Vorsteuerergebnis von 12,08% p.a. (gegenüber 10,95% in der Prospektprognose). Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlöse, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 10,87% p.a.

Bei der im Februar 2005 durchgeföhrten Kundenbefragung erklärten 39,8% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 12 sei „wie erwartet“. 58,5% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,36 und 1,43. An der freiwilligen Befragung hatten sich 67,7% der Jamestown 12 Anleger beteiligt.

1. Definition der Barausschüttung s. Seite 3

2. zeitanteilig für 7 Monate

Jamestown 13 (Secured Properties Investors 13, Ltd.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Superstore, Fifth Ave., New York	17.364	6.762	1991	24.09.2004
Power Center, Huntsville	14.500	10.203	1995	03.09.2004
Superfood Center, Greenville	6.736	6.322	1995	23.12.2003
gesamt	38.600	23.287		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
38.600	17.400	21.200

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
309	Sommer 1995

Mieter
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter: COMP USA, Best Buy, Barnes and Noble, Publix, Office Max u.a.

Barausschüttung p.a./Jahr¹	Ist	Soll
1995 ² – 1997	8,00%	8,00%
1998	8,25%	8,00%
1999	8,50%	8,00%
2000	8,75%	8,00%
2001 – 2004 ²	9,00%	9,00%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Jamestown unterbreitete für alle drei Investitionsobjekte Verkaufsvorschläge, die mit einer Zustimmungsquote zwischen 73% und 80% von den Anlegern genehmigt wurden, bei 2% bis 5% Gegenstimmen, jeweils nach Kapitalanteilen.

Am 23.12.2003 wurde das Superfood Center in Greenville zu einem Preis von \$ 7,985 Mio. verkauft, und in der Folge wurden – vor Steuerabzügen – 144,7% des anteilig in diesem Objekt investierten Eigenkapitals an die Anleger ausgezahlt.

Am 03.09.2004 wurde das Power Center in Huntsville für \$ 17,5 Mio. verkauft. Der Verkauf des New Yorker Investitionsobjektes konnte am 23.09.2004 zu einem Preis von \$ 34,657 Mio. durchgeführt werden. Die Verkaufspreise der drei Objekte in Höhe von \$ 60,142 Mio. liegen 56% über der anfänglichen Investitionssumme des Fonds. Unter Berücksichtigung der Hypothekensalden und Verkaufsnebenkosten konnten Verkaufserlöse in Höhe von rd. 195,17% des von den Anlegern ursprünglich eingesetzten Eigenkapitals erreicht werden.

Insgesamt ergab sich damit für die Jamestown 13 Anleger während einer mittleren Laufzeit von 9 Jahren und 1 Monat ein Vorsteuerergebnis von 18,68% p.a. (gegenüber 13% in der Prospektprognose). Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlöse, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 16,75% p.a.

Bei der im Oktober 2004 durchgeföhrten Kundenbefragung erklärten 17,7% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 13 sei „wie erwartet“. 82,3% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,35 und 1,50. An der freiwilligen Befragung hatten sich 73,4% der Jamestown 13 Anleger beteiligt.

1. Definition der Barausschüttung s. Seite 3
2. im Jahr der Fondsauflegung zeitanteilig nach Beitrittsdatum; in 2004 zeitanteilig für 9 Monate

Jamestown 14 (Secured Properties Investors 14, L.P.)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	qm	Baujahr	verkauft am
„Tower Place“, Atlanta, gemischt genutzter Gebäudekomplex mit Büroturm (Tower 100)	55.916	1974/1994	
Restaurant- und Unterhaltungskomplex	15.360	1975/1995	07.12.2001
American College Bürogebäude	5.647	1958/1984	
Parkhaus (1.915 Plätze)			
Hotel mit 221 Zimmern	12.000	1975/1995	30.09.1999
gesamt	88.923		
Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital	
55.000 ¹	30.000 ¹	25.000 ¹	
Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum		
570	Winter 1995/96		
Mieter			
Büroturm (Tower 100): ca. 110 Mieter, Unterhaltungskomplex: 10 Mieter (Bars, Restaurants, Kino), American College: vollständig an American European Corporation vermietet, Hotel: Management durch Wyndham Hotels and Resorts Corporation			
Barausschüttung p.a./Jahr²	Ist	Soll	
1996 – 1999	8,00%	8,00%	
2000 – 2001 ³	9,00%	9,00%	

Gesamtergebnis/Kommentar:

Jamestown 14 war mit einem 50% Limited Partner Anteil an der Tower Place, L.P. (Objektgesellschaft) beteiligt. Die anderen 50% wurden durch 100%ige Tochtergesellschaften von Philipp Holzmann USA gehalten. Der Objektgesellschaft gehörte die Immobilie „Tower Place“. Holzmann USA gewährte Jamestown 14 Vorrang bei der Barausschüttung, d.h. der nach Schuldendienst verfügbare Überschuss wurde zu 100% Jamestown 14 zugewiesen, bis dessen Ausschüttungsanspruch vollständig erfüllt war, erst hiernach erhielt Holzmann USA ihren Anteil. Eine vergleichbare Vorrangstellung beim Verkauf erhöhte die Sicherheit zur Rückführung des Jamestown 14 Eigenkapitals.

Im Rahmen eines durchgeföhrten Teilverkaufs erhielten die Jamestown 14 Anleger im Januar 2001 eine Sonderausschüttung von 8,67% ihres Eigenkapitals, wobei die nachfolgende jährliche Ausschüttung unverändert blieb. Im Dezember 2001 erfolgte der Gesamtverkauf von „Tower Place“, wobei für Jamestown 14 der Vorzugserlös von 112% (unter Anrechnung der beschriebenen Sonderausschüttung) erzielt wurde.

Die damit vollständige Liquidation der Fondsimmobilien führte während der mittleren Laufzeit von 5 Jahren und 11 Monaten zu einem Vorsteuerergebnis von durchschnittlich 9,51% p.a. (gegenüber 8,5% in der Prospektprognose). Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 7,99% p.a.

1. bezieht sich auf den Jamestown 14 Anteil von 50% an der Objektgesellschaft; alle anderen Objektangaben beziehen sich auf die Objektgesellschaft
2. Definition der Barausschüttung s. Seite 3
3. in 2001 zeitanteilig bis zum 07.12.2001

Jamestown 15, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Kaufhausgebäude, San Francisco	38.900	5.705	1908/1994	06.03.2007
Power Center, Nashville	10.700	8.699	1996	06.10.2006
Distributionszentrum, Philadelphia	7.450	14.195	1996	15.09.2002
gesamt	57.050	28.599		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
57.050	25.750	31.300

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
466	Mai bis Juli 1996

Mieter
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Borders, Disney, Bayer, Circuit City, Morton's, PET's MART und Michaels

Barausschüttung p.a./Jahr¹	Ist	Soll
1996 ² – 1997	7,50%	7,50%
1998	7,75%	7,50%
1999 – 2001	8,00%	7,50%
2002 – 2007 ³	8,50%	8,50%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Im September 2002 wurde das kleinste Investitionsobjekt, ein vollständig bis 2011 an Bayer vermietetes Distributionszentrum, verkauft. Bei einer Restlaufzeit des Mietvertrages von 9 Jahren stellte sich auch hier die Frage (vgl. Fonds Nr. 10), das Objekt zeitnah zu verkaufen oder bis zum Ablauf des Mietvertrages zu halten. Beim Verkauf wurden 109,7% des anteilig in diesem Objekt investierten Eigenkapitals erzielt und an die Anleger ausgekehrt.

Jamestown hatte am 30.08.2006 den Verkauf der beiden verbleibenden Investitionsobjekte in Nashville und San Francisco auf Basis eines voraussichtlichen Verkaufsergebnisses von 225% des investierten Eigenkapitals vorgeschlagen. Gerechnet nach Kapitalanteilen hatten 81% der Anleger hierzu ihre Zustimmung erteilt, bei 0,5% Gegenstimmen. Der Verkauf des Power Centers Nashville erfolgte daraufhin im Oktober 2006 für \$ 14,4 Mio. bzw. 135% des in 1996 aufgewendeten Kaufpreises. Die Anleger hatten zugestimmt, den Nettoverkaufserlös zur teilweisen Tilgung des Hypothekendarlehens für das Objekt in San Francisco zu verwenden, so dass der Fonds von der zusätzlichen Zinsersparnis profitierte.

Der Verkauf des Objektes San Francisco erfolgte schließlich im März 2007. Im Vorfeld gelang es Jamestown, den in 2009 auslaufenden Mietvertrag mit dem Mieter Morton's vorzeitig zu verlängern und damit optimale Voraussetzungen für den Verkauf des Objektes zu schaffen. Der Verkaufspreis betrug \$ 103 Mio. (gegenüber \$ 38,9 Mio. bei Ankauf in 1996) und bedeutete auf dem Immobilienmarkt in San Francisco einen Rekordpreis von über \$ 18.000 pro qm vermietbarer Einzelhandelsfläche.

Aus der Summe der Verkaufsergebnisse und der jährlichen Ausschüttungen ergaben sich für die Anleger Gesamtrückflüsse von fast 400% bezogen auf das investierte Eigenkapital. Unter Einbeziehung der – nach Eigenkapital der drei Objekte gewichteten – Investitionsdauer von 10 Jahren und 3 Monaten erzielten die Anleger somit ein Vorsteuerergebnis von 28,55% p.a. (gegenüber 12,4% p.a. in der Prospektprognose). Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlöse, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der laufenden Bundesstaatensteuer California und der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 23,09% p.a.

1. Definition der Barausschüttung s. Seite 3

2. in 1996 zeitanteilig nach Beitrittsdatum

3. vom 15.09.2002 bis zum 06.03.2007 für das in den verbliebenen Objekten San Francisco und Nashville anteilig investierte Eigenkapital

Jamestown 16, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Geschäftshaus, Fifth Avenue, New York (49,9% Beteiligung)	35.960	14.814 ³	1954/1990	15.04.2005
Power Center, Seattle	31.700	15.255	1996	30.12.2003
Power Center, San Antonio	18.000	17.893	1995	15.12.2003
gesamt	85.660	47.962		
Investitionssumme	Eigenkapital		Fremdkapital	
85.660	37.500		48.160	
Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum			
690	Aug. 1996 bis Feb. 1997			
Mieter				
New York , „Haus der Diamantenhändler“: Washington Mutual (Dime Bank), IGI (Service Merchandise) sowie 73 Diamantenhändler, Seattle : JoAnn's Fabrics, Linens 'n Things, Borders, PET's MART, Office Max, San Antonio : The Sports Authority, Circuit City, Sears Homelife, PET's MART, Michaels, Cavenders				
Barausschüttung p.a./Jahr¹	Ist		Soll	
1997 ² – 2001	7,50%		7,50%	
2002 – 2005 ²	8,50%		8,50%	

Gesamtergebnis/Kommentar:

Das Power Center in San Antonio dürfte das schwächste Investitionsobjekt im gesamten Jamestown Portfolio gewesen sein. Grund hierfür war die unerwartet schlechte Entwicklung des Marktumfeldes am Standort. Dem von Jamestown im Oktober 2003 vorgeschlagenen Verkauf der Center in San Antonio und Seattle stimmten 86% der Anleger zu, bei lediglich 0,5% Gegenstimmen. Beide Center wurden im Dezember 2003 verkauft. In Seattle wurde ein Preis von \$ 38,46 Mio. und damit ein Gewinn, in San Antonio ein Preis von \$ 13,09 Mio. und damit ein Verlust realisiert. Auf diese beiden Objekte entfielen ca. 57% des Fondseigenkapitals. Anfang 2004 wurden an die Anleger auf das anteilig investierte Eigenkapital 106,3% vor Steuerabzügen ausgezahlt.

Bei dem Geschäftshaus New York hielt Jamestown 16 im Rahmen eines Joint Ventures einen Gesellschaftsanteil von 49,9%, der mit einer Vorzugsstellung bei laufenden Barausschüttungen und Verkauf ausgestattet war. Die Beteiligung wurde im April 2005, nachdem – gerechnet nach Kapitalanteilen – 89,2% der Anleger ihre Zustimmung erteilt hatten, für \$ 24,6 Mio. verkauft. Aus diesem Verkaufserlös standen den Anlegern rd. \$ 22,89 Mio. bzw. 143,06% auf das anteilig im Haus der Diamantenhändler investierte Eigenkapital von \$ 16,0 Mio. zu.

Trotz eines Verlustes von mehr als der Hälfte des Eigenkapitals beim Verkauf des Power Centers in San Antonio führten die hohen Verkaufsgewinne der beiden anderen Objekte zu einem insgesamt erfreulichen Gesamtergebnis des Fonds. Aus den Verkaufserlösen der drei Objekte konnten rd. 122% des ursprünglich investierten Eigenkapitals für die Anleger erzielt werden.

Insgesamt ergab sich damit für die Jamestown 16 Anleger während der mittleren Laufzeit von 7 Jahren und 10 Monaten ein Vorsteuerergebnis von 10,01% p.a. (gegenüber 11,6% in der Prospektprognose). Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlöse, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 8,87% p.a.

Bei der im Juni 2005 durchgeföhrten Kundenbefragung erklärten 56,7% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 16 sei „wie erwartet“. 39,7% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,46 und 1,55. An der freiwilligen Befragung hatten sich 59,3% der Jamestown 16 Anleger beteiligt.

1. Definition der Barausschüttung s. Seite 3
2. im Jahr der Fondauflegung zeitanteilig nach Beitrittsdatum; in 2005 zeitanteilig bis zum Verkaufszeitpunkt
3. Angabe in qm bezieht sich auf das Gesamtgebäude, an dem Jamestown 16 mit 49,9% beteiligt war

Jamestown 17, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Power Center, Washington	50.734	21.619	1993 – 1996	06.04.2004
Superstore Park Avenue, New York	14.100	3.958	1925/1997	03.06.2004
Power Center, San Diego	27.200	12.330	1996	10.06.2004
gesamt	92.034	37.906		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
92.034	41.700	50.334

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
802	März bis Mai 1997

Mieter
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Home Depot, Best Buy, Borders, Office Depot, Linens 'n Things, Staples u.a.

Barausschüttung p.a./Jahr¹	Ist	Soll
1997 ² – 1998	8,00%	8,00%
1999	8,10%	8,00%
2000	8,25%	8,00%
2001 – 2002	8,50%	8,00%
2003 – 2004 ²	9,00%	8,75%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Jamestown hatte im Januar 2004 vorgeschlagen, den Verkauf der drei Investitionsobjekte durchzuführen. Diesem Vorschlag stimmten nach Kapitalanteilen 82% der Anleger zu, bei 5% Gegenstimmen. Die drei Objekte wurden daraufhin zwischen April und Juni 2004 verkauft und der Fonds im September 2004 aufgelöst. Dabei wurde für das Power Center in Washington ein Kaufpreis von \$ 68,665 Mio., für das Power Center in San Diego \$ 37,7 Mio. und für den Superstore in New York ein Kaufpreis von \$ 23,098 Mio. erzielt. Die Verkaufspreise der drei Objekte von \$ 129,463 Mio. liegen 40% über der anfänglichen Investitionssumme des Fonds. Im Juni 2004 wurden als Verkaufsergebnis 162,42% des investierten Eigenkapitals an die Anleger ausgezahlt.

Aufgrund höherer Mieteinnahmen konnte Jamestown 17 ab 1999 die prognostizierte Barausschüttung in jedem Jahr bis zur Auflösung des Fonds übertreffen. Insgesamt ergab sich damit für die Jamestown 17 Anleger während der mittleren Laufzeit von sieben Jahren ein Vorsteuerergebnis von 16,84% p.a. (gegenüber 12,58% in der Prospektprognose). Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlöse, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 14,81% p.a.

Bei der im Oktober 2004 durchgeföhrten Kundenbefragung erklärten 34,1% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 17 sei „wie erwartet“. 63,6% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,41 und 1,51. An der freiwilligen Befragung hatten sich 71,0% der Jamestown 17 Anleger beteiligt.

1. Definition der Barausschüttung s. Seite 3
2. im Jahr der Fondsauflegung zeitanteilig nach Beitrittsdatum; in 2004 zeitanteilig für 5 Monate

Jamestown 18, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
One Times Square, New York	125.000	10.275	1904	30.11.2011
Power Center, Hawaii	164.000	48.409	1994	16.09.2004
Bürogebäude, New Jersey	61.000	19.558	1997	24.08.2005
gesamt	350.000	78.242		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
350.000	152.500	197.500

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
3.063	August 1997 bis März 1998

Mieter

Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Walgreens, Toshiba, News America, Anheuser Bush, Dunkin' Brands Group, TDK, Hoechst Celanese, Kmart, Old Navy, Office Max, The Sports Authority u.a.

Barausschüttung p.a./Jahr¹	Ist	Soll
1997 ² – 2005	8,00%	8,00%
2006	10,00%	8,00%
2007	12,00%	8,00%
2008	14,00%	8,00%
2009 – 2011 ³	18,00%	8,00%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Jamestown 18 zählt zu den erfolgreichsten Fonds in der Jamestown Unternehmensgeschichte. Investitionsobjekte waren das durch die Silvesterfeier und die zahlreichen Werbetafeln weltbekannte Gebäude One Times Square in New York sowie ein Einzelhandelsobjekt auf Hawaii und ein Bürogebäude in New Jersey.

Im September 2004 wurde das Power Center Waikiki auf Hawaii für \$ 201 Mio. verkauft, nachdem – gerechnet nach Kapitalanteilen – 86% der Anleger zugestimmt hatten bei lediglich 0,2% Gegenstimmen. An die Anleger wurden vor Steuern 130% des anteilig in diesem Objekt investierten Eigenkapitals ausgezahlt. Im September 2005 wurde ein ausparzelliertes Grundstück des Power Centers verkauft und an die Anleger wurden 3,9% ausgezahlt, wodurch die Verkaufserlöse auf 133,9% stiegen.

Am 15.06.2005 unterbreitete Jamestown den Vorschlag, das langfristig vermietete Bürogebäude in New Jersey zu verkaufen. Nach Kapitalanteilen gaben 85,8% der Anleger, bei lediglich 0,8% Ablehnungen, ihre Zustimmung. Das Objekt wurde am 24.08.2005 zu \$ 67,0 Mio. verkauft. An die Anleger wurden im September 2005 Verkaufserlöse vor Steuern in Höhe von rd. 135,6% des anteilig in diesem Objekt investierten Eigenkapitals ausgezahlt.

Das dritte Fondsobjekt, One Times Square in New York, war seit dem Ankauf im Juni 1997 über 14 Jahre im Eigentum des Fonds. Jamestown verfolgte von Beginn an ein aktives Immobilienmanagement, um attraktive Mieter für die Mietflächen zu gewinnen und die Mieteinnahmen zu steigern. So konnten

mit dem Auslauf bestehender Mietverträge sukzessive neue Mieter gewonnen werden, die mit dem Einsatz moderner elektronischer LED-Werbeflächen bereit waren, höhere Mieten zu bezahlen. Im Jahr 2007 gelang es Jamestown, den ursprünglich bis 2009 laufenden Mietvertrag für die Einzelhandelsflächen im Gebäude gegen eine Abstandszahlung von Time Warner in Höhe von \$ 7,5 Mio. vorzeitig aufzulösen und die Flächen langfristig bis 2023 für anfänglich \$ 4,2 Mio. jährlich an die Drogeriekette Walgreens neu zu vermieten. Darüber hinaus konnte Jamestown die Genehmigung für den Bau einer neuen Werbefläche auf dem Gebäudedach einholen. Die hochmoderne elektronische Werbetafel war zuletzt für knapp \$ 2 Mio. p. a. an Toshiba vermietet. Die Einnahmen aus dieser neuen Werbefläche waren in der ursprünglichen Prospektprognose nicht eingeplant. In Folge der gesamten Maßnahmen konnte der Nettomietüberschuss von \$ 9,3 Mio. beim Ankauf bis zum Verkauf Ende 2011 mehr als verdoppelt werden. Im November 2011 hatte die Komplementärin den Jamestown 18 Anlegern vorgeschlagen, das Objekt zu veräußern. Dem Verkauf von One Times Square zum gutachterlichen Verkehrswert von \$ 410 Mio. (gegenüber dem Kaufpreis von rund \$ 125 Mio. in 1997) hatten gerechnet nach Kapitalanteilen 70,75% der Jamestown 18 Gesellschafter zugestimmt. Der hiernach erfolgte Verkauf führte für die Anleger zu einem Verkaufsergebnis vor Steuern von 364,9% bezogen auf das in One Times Square anteilig investierte Eigenkapital.

Auf Basis der Verkaufsergebnisse von allen drei Investitionsobjekten sowie der jährlichen Ausschüttungen ergibt sich ein hervorragendes Ergebnis für die Jamestown 18 Anleger. Bezogen auf das in den drei Objekten ursprünglich investierte Eigenkapital erzielten die Anleger Gesamtrückflüsse vor Steuern

in Höhe von 331,9%. Nach Abzug von 105% für Eigenkapital und Ausgabeaufschlag ergibt sich ein Überschuss von 226,9%. Unter Berücksichtigung der aufgrund unterschiedlicher Verkaufszeitpunkte für die drei Objekte mittleren Investitionsdauer von rund 10 Jahren und 2 Monaten führt dies zu einem durchschnittlichen Vorsteuerergebnis von 22,2% pro Jahr (gegenüber 11,06% p. a. in der Prospektprognose). Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 20,6% p. a.

Bei der im Juni 2012 durchgeföhrten Kundenbefragung erklärten 19,5% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 18 sei „wie erwartet“. 78,9% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,53 und 1,58. An der freiwilligen Befragung hatten sich 66,5% der Jamestown 18 Anleger beteiligt.



One Times Square, New York, New York

Baujahr: 1904

Mietflächen in qm: 10.275 (zzgl. Werbeflächen)

Verkauft am 30.11.2011

1. Definition der Barausschüttung s. Seite 3
2. im Jahr der Fondauflegung zeitanteilig nach Beitrittsdatum
3. in 2011 zeitanteilig bis zum Verkauf von One Times Square

Jamestown 19, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Büro- und Geschäftshaus, New York	147.000	60.184	1895/1998	23.12.2005
Bürogebäude, Washington, D.C.	69.000	22.344	1987	09.12.2004
Einkaufszentrum, Atlanta	74.200	39.706	1998/99	10.11.2004
gesamt	290.200	122.234		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
290.200	126.200	164.000

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
2.371	Sep. 1998 bis Feb. 1999, Kapitalerhöhung Nov. 1999

Mieter
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter The Gap, Bed Bath & Beyond, US-Behörde, AOL, Publix, Target, Galyan's, Uptons u.a.

Barausschüttung p.a./Jahr¹	Ist	Soll
1999 - 2003	7,50%	7,50%
2004 - 2005 ²	8,00%	8,00%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Jamestown 19 erwarb in 1998/1999 drei Büro- und Einzelhandelsimmobilien an unterschiedlichen Standorten in New York, Washington, D.C. und Atlanta. Die erfolgreiche Vermietung der Investitionsobjekte erlaubte ab 2004 die prospektgemäße Erhöhung der Barauschüttung von 7,5% auf 8% p.a.

Am 13.09.2004 hatte Jamestown den Verkauf der Objekte in Washington und Atlanta vorgeschlagen. Diesem Vorschlag stimmten nach Kapitalanteilen 84% der Anleger zu, bei 0,8% Gegenstimmen. Am 10.11.2004 wurde das Objekt in Washington für \$ 83,1 Mio. verkauft, kurz darauf, am 09.12.2004, konnte das Objekt in Atlanta für \$ 82,45 Mio. verkauft werden. Nach Abzug der Hypothekensalden und Verkaufsnebenkosten konnten aus den Nettoverkaufserlösen für die Anleger durchschnittlich 121% des für diese beiden Objekte ursprünglich eingesetzten Eigenkapitals ausgeschüttet werden.

Im Büro- und Geschäftshaus in New York konnten durch Vermietungserfolge und zusätzliche Schaffung von Einzelhandelsflächen im Kellergeschoss langfristige Mehreinnahmen von rund \$ 1 Mio. p.a. erzielt werden. Zusätzliches Wertsteigerungspotenzial wurde darüber hinaus geschöpft durch eine nicht genutzte Grundstücksparzelle sowie weitere Bebauungsrechte, die zum Bau von Wohnappartements vermarktet wurden. Bei dem Verkauf des Objektes wurden alleine hierfür \$ 9,9 Mio. erzielt. Jamestown hatte am 12.08.2005 den Anlegern den Verkauf des Objektes vorgeschlagen. Dem Vorschlag hatten nach Kapitalanteilen 86% der Anleger zugestimmt, bei 1,9% Gegenstimmen.

Das Objekt in New York wurde daraufhin am 23.12.2005 zu \$ 289,825 Mio. verkauft. Nach Abzug der Verkaufsnebenkosten und des Hypothekensaldos konnten Nettoerlöse von 273% des auf dieses Objekt entfallenden Eigenkapitals an die Anleger ausgeschüttet werden.

Zusammen mit den jährlichen Ausschüttungen erzielten die Anleger bei Jamestown 19 insgesamt für die gewichtete Investitionsdauer von 7 Jahren ein herausragendes Vorsteuerergebnis von 21,70% p.a. (gegenüber 9,77% in der Prospektprognose). Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlöse, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 19,42% p.a.

Bei der im März 2006 durchgeföhrten Kundenbefragung erklärten 18,8% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 19 sei „wie erwartet“. 80,1% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,40 und 1,48. An der freiwilligen Befragung hatten sich 70,9% der Jamestown 19 Anleger beteiligt.

1. Definition der Barausschüttung s. Seite 3

2. Für die beiden in 2004 verkauften Objekte wurde die Ausschüttung von 8% zeitanteilig für 11 Monate berücksichtigt



Bürogebäude Washington,
3100 Clarendon Boulevard,
Clarendon, Virginia
Baujahr: 1987
Mietfläche in qm: 22.344
Verkauft am 09.12.2004



Einkaufscenter Lenox Marketplace,
3535 Peachtree Road, Atlanta,
Fulton County, Georgia
Baujahr: 1998/99
Mietfläche in qm: 39.706
Verkauft am 10.11.2004



620 Avenue of the Americas,
New York, New York
Baujahr: 1895/1998
Mietfläche in qm: 60.184
Verkauft am 23.12.2005

Jamestown 20, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Bürokomplex 125 High Street, Boston	440.565 ¹	136.087	1990/91	01.08.2006
Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital		
440.565 ¹	254.300 ¹	186.265 ¹		
Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum			
5.031	Mai bis Sep. 1999			
Mieter				
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Verizon, Testa Hurwitz & Thibeault, Price Waterhouse Coopers, Merrill Lynch, Keyport Life Insurance, Goldmann Sachs, Trammel Crow, Essex Investment, Morgan Stanley, Dean Witter u.a.				
Barausschüttung p.a./Jahr ²	Ist	Soll		
2000 – 2004	7,50%	7,50%		
2005 – 2006 ³	8,00%	8,00%		

Gesamtergebnis/Kommentar:

Jamestown 20 war mit einem 76% Limited Partner Anteil (zzgl. weiterer \$ 70 Mio. Eigenkapitaleinlage) an der Objektgesellschaft 125 High Street beteiligt, welche den Bürokomplex im Eigentum hielt. Hierbei hatten die Projektpartner, die Tishman Speyer Immobiliengruppe und die Versicherung Travellers, der Fondsgesellschaft Jamestown 20 eine Vorzugsstellung sowohl bei den jährlichen Barüberschüssen als auch im Verkaufsfall eingeräumt.

Seit Ankauf der Beteiligung in 1999 hatte sich der Immobilienmarkt in Boston zunächst sehr positiv entwickelt, so dass überplanmäßige Mietsteigerungen möglich waren mit der Folge, dass die Objektüberschüsse in 2001 und 2002 jeweils über der Prospektprognose lagen, was vertragsgemäß mit rd. \$ 2 Mio. dem Projektpartner zugute kam. Seit Anfang 2002 hatte sich diese Marktentwicklung gedreht, wobei der Büromarkt in Boston neben erhöhten Leerständen einen starken Rückgang bei den Mietpreisen verzeichnete. Bei den ab 2003 auslaufenden Mietverträgen konnten Anschlussvermietungen daher nur unter erheblichen Zugeständnissen erzielt werden. Die langfristige Stärkung der Vermietungsstruktur war nur möglich durch außerplanmäßige Investitionen der Objektgesellschaft von ca. \$ 25,5 Mio. in 2003 bis 2005. Dieser Aufwand wurde teilweise aus den Bewirtschaftungsüberschüssen und zusätzlich durch ein außerplanmäßiges Bankdarlehen in Höhe von \$ 15 Mio. finanziert.

In 2005 beschloss eine Hauptmieterin, die Anwaltskanzlei Testa Hurwitz & Thibeault, überraschend ihre Auflösung und teilte mit, den zum 31.05.2006 auslaufenden Mietvertrag (rd. 25% der Mieteinnahmen) nicht zu verlängern. Den sich abzeichnenden Leerstandsverlust und die Kosten für die Anschlussvermietung

hätte der Fonds nur mit Ausschüttungsverzicht und weiteren Bankdarlehen finanzieren können. Trotz des schwierigen Vermietungsmarktes in Boston waren jedoch sehr hohe Verkaufspreise zu erzielen. Jamestown schlug deshalb am 24.03.2006 den Anlegern den Verkauf des Jamestown 20 Gesellschafteranteils an der Objektgesellschaft vor. Dem Vorschlag stimmten jeweils nach Kapitalanteilen 88,5% der Anleger zu, bei 0,7% Gegenstimmen. Auf der Basis eines Kaufpreises für das Gesamtobjekt von \$ 715 Mio. (gegenüber \$ 500 Mio. bei Ankauf in 1999) erwarb daraufhin am 01.08.2006 der Projektpartner, Tishman Speyer, den 76% Limited Partner Anteil von Jamestown 20. Nach Abzug der Hypothekensalden und Verkaufsnebenkosten konnten aus den Nettoverkaufserlösen für die Anleger 119,92% des ursprünglich eingesetzten Eigenkapitals ausgeschüttet werden. Zusammen mit den jährlichen Ausschüttungen für die 7 Jahre Investitionsdauer wurde damit ein Vorsteuerergebnis von 9,75% p.a. (gegenüber 10,04% in der Prospektprognose) erzielt. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 8,65% p.a.

Bei der im November 2006 durchgeföhrten Kundenbefragung erklärten 59,8% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 20 sei „wie erwartet“. 32,3% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,50 und 1,57. An der freiwilligen Befragung hatten sich 58,9% der Jamestown 20 Anleger beteiligt.

1. bezieht sich auf den Jamestown 20 Anteil an der Objektgesellschaft; alle anderen Werte beziehen sich auf die Objektgesellschaft.
2. Definition der Barausschüttung s. Seite 3
3. in 2006 zeitanteilig bis zum Verkauf der Beteiligung



Bürokomplex

125 High Street – Financial District,

Boston, Massachusetts

Baujahr: 1990/91

Mietfläche in qm: 136.087

Verkauft am 01.08.2006

Jamestown 21, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Büroturm 1211 Avenue of the Americas, NY (Teil des Rockefeller-Center-Komplexes)	650.000	172.327	1973	24.08.2006
Investitionssumme	Eigenkapital		Fremdkapital	
650.000	300.000		350.000	
Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum			
5.391	Nov. 1999 bis Jan. 2001			
Mieter				
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter News America, JP Morgan Chase, Westdeutsche Landesbank, Ropes & Gray, CIT Group Holdings, RBC Dain Rauscher, Nissho-Iwai, A.I.C.P.A., Revman Industries				
Barausschüttung p.a./Jahr¹	Ist		Soll	
2000 ² – 2004	7,00%		7,00%	
2005 – 2006 ³	8,00%		8,00%	

Gesamtergebnis/Kommentar:

Mit dem Fonds Jamestown 21 wurde das bisher beste Ergebnis der Jamestown Unternehmensgeschichte erzielt. Das Investitionsobjekt ist ein hervorragender Beweis dafür, dass die Investition in eine erstklassige Immobilie gerade in schwierigeren Marktphasen größten Erfolg und Stabilität verspricht. Der Fonds erworb das in Midtown New York gelegene Investitionsobjekt 1211 Avenue of the Americas im April 2000 für \$ 650 Mio. Trotz des ab 2001 schwierigeren Vermietungsmarktes lag die Leerstandsrate über die gesamte Investitionsdauer bei maximal 0,5%. Außerdem konnten bei den erfolgten Anschlussvermietungen im Verhältnis zum Markt gute Ergebnisse erzielt werden, so dass die Mieteinnahmen insgesamt leicht über Plan lagen. Die im gleichen Zeitraum erheblich höheren Betriebskosten, insbesondere für Versicherungen und Grundsteuer, konnten dagegen weitgehend auf die Mieter umgelegt werden.

In 2003 wurde mit dem größten Mieter, NewsCorp, eine Erweiterung des bestehenden Mietvertrages um zusätzliche drei Stockwerke erzielt und die Vertragslaufzeit über die Gesamtflächen bis November 2020 verlängert. Insbesondere hierfür waren in 2003 außerplanmäßige Vermietungskosten von über \$ 16 Mio. angefallen, die aufgrund der guten Ertragslage vollständig aus der Liquiditätsreserve getragen werden konnten. Der Mieter JP Morgan Chase bot seinerseits in 2003 bei vorzeitiger Auflösung des ansonsten bis 2010 laufenden Mietvertrages hohe Abstandszahlungen an, da die Mietflächen von rd. 44.000 qm nicht mehr benötigt wurden. Für mehrere Teilflächen konnte Jamestown daher neue, bis 2016 und darüber hinaus laufende Mietverträge abschließen. Jamestown wartete jedoch, bis die gestiegerte Flächennachfrage zu höheren Mietpreisen führte. Ende 2005 gelang die Vermietung von rd. 50% der Flächen von JP Morgan Chase an die renommierte Anwaltskanzlei Ropes & Gray bis 2027. Somit war das Anschlussvermietungsrisiko in 2010 gelöst, und die Vermietungskosten von über \$ 40 Mio. konnten weitgehend aus den Abstandszahlungen von JP Morgan Chase beglichen werden.

Jamestown unterbreitete am 28.04.2006 den Anlegern den Verkauf des Objektes auf einer Basis von 230% des investierten Eigenkapitals. Gerechnet nach Kapitalanteilen erteilten 90,4% der Anleger ihre Zustimmung, bei 1% Ablehnungen. Das große Interesse an der Immobilie zeigte sich an den 21 abgegebenen Kaufangeboten. 1211 Avenue of the Americas wurde daraufhin am 24.08.2006 an ein Konsortium von amerikanischen institutionellen Anlegern verkauft, das das höchste Kaufangebot abgegeben hatte. Wie die New York Post berichtete, handelte es sich bei den erzielten \$ 1,52 Mrd. um den zweithöchsten Preis, der jemals weltweit für eine einzelne Immobilie gezahlt wurde. Nach Abzug von Verkaufsnebenkosten und Hypothekenfinanzierung konnte ein Nettoerlös von 279,78% des investierten Eigenkapitals an die Anleger ausgezahlt werden. Zusammen mit den jährlichen Ausschüttungen erzielten die Anleger bei Jamestown 21 über die gesamte Investitionsdauer von 6 Jahren und 5 Monaten ein herausragendes Vorsteuerergebnis von 34,58% p. a. (gegenüber 11,66% in der Prospektprognose). Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufsverlust, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 29,05% p. a.

Bei der im November 2006 durchgeföhrten Kundenbefragung erklärten 8,9% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 21 sei „wie erwartet“. 90,6% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,37 und 1,47. An der freiwilligen Befragung hatten sich 62,6% der Jamestown 21 Anleger beteiligt.

1. Definition der Barausschüttung s. Seite 3
2. für das Jahr 2000 zeitanteilig ab dem Erwerbszeitpunkt des Investitionsobjektes am 05.04.2000
3. für das Jahr 2006 zeitanteilig bis zum Verkauf des Objektes



Büroturm 1211
Avenue of the Americas
Midtown Manhattan,
New York, NY
(Teil des Rockefeller-Center-Komplexes)
Baujahr: 1973
Mietfläche in qm: 172.327
Verkauft am 24.08.2006

Jamestown 22, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am		
Büroturm One Federal Street, Boston	416.400	104.115	1976	01.06.2006		
Investitionssumme	Eigenkapital		Fremdkapital			
416.400	186.400		230.000			
Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum					
3.665	Mai bis Dez. 2001					
Mieter						
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Fidelity Investments, Bank of America, State Street Corp., Credit Suisse First Boston, Bear Stearns, CIBC Oppenheimer Advest Inc. sowie 19 weitere Mieter						
Barausschüttung p.a./Jahr¹	Ist	Soll				
2002	8,00%	8,00%				
2003 – 2004 ²	8,00%	8,00%				
2005 – 2006 ³	8,00%	8,00%				

Gesamtergebnis/Kommentar:

Die Investition von Jamestown 22 in das Anfang 2001 erworbene Bürogebäude One Federal Street in Boston verlief unter denkbar schlechten Voraussetzungen. Die durch die Ereignisse des 11. September 2001 ausgelöste konjunkturelle Abkühlung in den USA hatte den Immobilienmarkt in Boston besonders hart getroffen. Fusionen und Personalkürzungen in der dort stark vertretenen Finanzdienstleistungsbranche hatten zu einem erheblichen Rückgang der Büroflächennachfrage und der Mietpreise geführt.

Die Anschlussvermietung der ab 2002 ausgelaufenen Mietflächen konnte daher nur teilweise und zu deutlich schlechteren Konditionen als Anfang 2001 prospektiert umgesetzt werden. Neben niedrigeren Mieten für diese Flächen waren in dem schwachen Marktumfeld auch die Leerstands- und Neuvermietungskosten für diese Flächen höher als prospektiert ausgefallen. Daher wurde es notwendig, die Ausschüttung für die Jahre 2003 und 2004 auf ein Niveau von 6,5% statt der prognostizierten 8% zu reduzieren. Zur Abfederung dieser außerordentlichen Belastung hatte Jamestown, ohne rechtliche Verpflichtung, Ende 2002 einen Zuschuss von rd. \$ 6 Mio. an den Fonds geleistet.

In 2005 hatte schließlich auch der Hauptmieter Fidelity mitgeteilt, dass der im Februar 2007 auslaufende Mietvertrag über rd. 31.800 qm nicht verlängert wird. Trotz außerordentlich schwieriger Marktverhältnisse konnte Jamestown die Neuvermietung über rd. 93% der frei gewordenen Fidelity-Flächen rasch umsetzen und mit der renommierten Anwaltskanzlei Bingham McCutchen einen 15-Jahres-Mietvertrag abschließen. Ein erhebliches Leerstandsrisko ab 2007 konnte hierdurch unter schwierigen Marktbedingungen abgewendet werden.

Aufgrund der Skepsis hinsichtlich der mittelfristigen Entwicklung des Immobilienmarkts in Boston hatte Jamestown am 23.03.2006 den Verkauf des Objektes vorgeschlagen. Diesem Vorschlag stimmten nach Kapitalanteilen 89% der Anleger zu, bei 1,2% Gegenstimmen. Nach einem öffentlichen Bietungsverfahren wurde das Objekt schließlich für \$ 514 Mio. verkauft. Unter Berücksichtigung von Hypothekenfinanzierung und Verkaufsnebenkosten konnten aus dem Nettoverkaufserlös für die Anleger 107,77% des ursprünglich eingesetzten Eigenkapitals ausgeschüttet und darüber hinaus die in 2003 und 2004 um jeweils 1,5% reduzierte Ausschüttung nachgeholt werden. Zusammen mit den jährlichen Ausschüttungen für die 4 Jahre und 8 Monate Investitionsdauer wurde damit ein Vorsteuerergebnis von insgesamt 8,59% p.a. (gegenüber 12,55% in der Prospektprognose) erzielt. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 7,11% p.a.

Bei der im Oktober 2006 durchgeföhrten Kundenbefragung erklärten 53,5% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 22 sei „wie erwartet“. 25,4% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,61 und 1,68. An der freiwilligen Befragung hatten sich 53,1% der Jamestown 22 Anleger beteiligt.

1. Definition der Barausschüttung s. Seite 3
2. Die in 2003 und 2004 um 1,5% p.a. reduzierte Ausschüttung wurde aus dem Verkaufserlös in 2006 vollständig nachgeholt.
3. In 2006 zeitanteilig bis zum Verkauf des Objektes



Büroturm
One Federal Street,
Boston
Baujahr: 1976
Mietfläche in qm: 104.115
Verkauft am 01.06.2006

Jamestown 23 CLASSIC / KOMPAKT, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Bürohochhaus, 1290 Avenue of the Americas Midtown Manhattan, New York City	650.724 ¹	183.565	1963	27.04.2006
Investitionssumme	Eigenkapital		Fremdkapital	
650.724 ¹	311.000 ¹		339.724 ¹	
Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum			
9.392 (davon 5.041 classic + 4.351 kompakt)	Juni bis Sep. 2002			
Mieter				
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Axa Financial, Morrisson & Foerster, Warner Music/AOL, Bryan Cave, ABN-Amro, Bank of New York u.a.				
Barausschüttung p.a./Jahr²	Ist		Soll	
Beteiligungsvariante	Jamestown 23 classic			
2003 – 2006 ³	7,75%		7,75%	
Beteiligungsvariante	Jamestown 23 kompakt			
2003 – 2006 ³	7,00%		7,00%	

Gesamtergebnis/Kommentar:

Investitionsgegenstand von Jamestown 23 war ein 77,21% Anteil an der Objektgesellschaft, die das Bürogebäude 1290 Avenue of the Americas im Eigentum hielt. Auch hier bestand gegenüber dem Joint Venture-Partner, der Apollo Group, die die weiteren Anteile hielt, eine Vorzugsstellung bei den laufenden Barüberschüssen und bei Verkauf. Erstmals bei diesem Fonds wurde neben der bisherigen Beteiligungsmöglichkeit ab \$ 30.000 (classic) durch eine weitere gleichgestellte Beteiligungsgesellschaft Anlegern die Beteiligung ab \$ 10.000 (kompakt) mit um 0,75% reduzierter Ausschüttung und vereinfachter US-Steuerabwicklung angeboten. Vom gesamten Eigenkapital wurden ca. 20% durch das kompakt-Angebot übernommen. Diese Beteiligungsvariante wurde in den Nachfolgefonds fortgesetzt.

Am 31.01.2006 hatte Jamestown den Verkauf des Objektes vorgeschlagen. Diesem Vorschlag stimmten nach Kapitalanteilen 89,7% der Anleger zu, bei 1,2% Gegenstimmen. Am 27.04.2006 wurde das Objekt schließlich für \$ 1,25 Mrd. verkauft. Nach Abzug der Hypothekenfinanzierung und Verkaufsnebenkosten sowie dem entsprechenden Ergebnisanteil für den Joint Venture-Partner konnten aus dem Nettoverkaufserlös für die Anleger 142,7% des ursprünglich eingesetzten Eigenkapitals ausgeschüttet werden. Zusammen mit den jährlichen Ausschüttungen für die 3 Jahre und 8 Monate Investitionsdauer wurde damit ein Vorsteuerergebnis von 18,03% p. a. (classic-Anteile) bzw. 17,28% (kompakt-Anteile) erzielt (gegenüber 9,95% bzw. 9,20% in der Prospektprognose). Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 17,07% p. a. (classic-Anteile) bzw. 16,32% p. a. (kompakt-Anteile).

Bei der im Oktober 2006 durchgeführten Kundenbefragung erklärten 38,5% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 23 sei „wie erwartet“. 63,7% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,55 und 1,64. An der freiwilligen Befragung hatten sich 48,4% der Jamestown 23 Anleger beteiligt.

1. bezieht sich auf den Jamestown 23 Anteil an der Objektgesellschaft; alle anderen Werte beziehen sich auf die Objektgesellschaft
2. Definition der Barausschüttung s. Seite 3
3. in 2006 jeweils zeitanteilig bis zum Verkauf des Objektes



Bürohochhaus
1290 Avenue of the Americas,
Büroturm in Midtown Manhattan,
New York, NY
Baujahr: 1963
Mietfläche in qm: 183.565
Verkauft am 27.04.2006

Jamestown 24, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Bürohochhaus, Random House, NY	324.000	59.900	2003	22.12.2006
Chelsea Market (Büro- und Einzelhandel), NY	236.500 ¹	107.083	1890-1930	01.08.2011
Bürogebäude Washington	67.600	17.834	2002	28.12.2006
gesamt	628.100¹	184.817		
Investitionssumme	Eigenkapital		Fremdkapital	
628.100 ¹	269.850 ¹		358.250 ¹	
Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum			
7.273 (davon 4.711 classic + 2.562 kompakt)	August bis September 2003			
Mieter				
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Google, Random House, Major League Baseball, US-Staat (Bundesbehörde), E.W. Scripps Company, CMP Media, EMI Entertainment, Creamer Dickson Basford				
Barausschüttung p.a./Jahr²	Ist		Soll	
Beteiligungsvariante	Jamestown 24 classic			
2003 ³ – 2006	7,25%		7,25%	
2007	9,00%		7,25%	
2008 – 2011 ³	10,00%		7,25%	
Beteiligungsvariante	Jamestown 24 kompakt			
2003 ³ – 2006	6,50%		6,50%	
2007	8,25%		6,50%	
2008 – 2011 ³	9,25%		6,50%	

Gesamtergebnis/Kommentar:

Zu den erfolgreichsten Jamestown Fonds zählt zweifellos Jamestown 24. Dieser in 2003 aufgelegte Fonds war in zwei Büroobjekte in New York und Washington, D.C., und in das durch seine „Markthalle“ bekannte Büro- und Einzelhandelsobjekt Chelsea Market in New York investiert.

Im Dezember 2006 hat Jamestown 24 das Bürogebäude Random House in New York für \$ 509 Mio. und das Class A-Bürogebäude Washington für \$ 96,1 Mio. veräußert. Dem Verkaufsvorschlag der Komplementärin vom November 2006 hatten gerechnet nach Kapitalanteilen 77% der Gesellschafter zugestimmt, bei 0,7% Ablehnungen. Obwohl in den beiden Objekten nur 60% des gesamten Fondseigenkapitals investiert waren, konnte aus dem Verkauf mit 111,4% mehr als das gesamte Fondseigenkapital an die Anleger ausgezahlt werden.

Drittes Investitionsobjekt war Chelsea Market im aufstrebenden Stadtteil Chelsea. Auf Basis einer Objektbewertung von \$ 280 Mio. erwarb Jamestown 24 in 2003 eine 75%-ige Mehrheitsbeteiligung. Jamestown war von Beginn an für das Property und Asset Management verantwortlich und verfolgte eine aktive Vermietungsstrategie. Dabei wurden neue Mietflächen geschaffen, Mietverträge für unter Marktniveau vermietete Flächen vorzeitig aufgelöst und nach erfolgter Renovierung zu besseren Konditionen neu vermietet. Durch die genannten Maßnahmen konnte der Nettomietüberschuss des Objektes vom Ankauf in 2003 bis zum Verkauf auf fast \$ 40 Mio. verdoppelt werden. Im März 2011 hatte

die Komplementärin den Jamestown 24 Anlegern vorgeschlagen, das Objekt für \$ 795 Mio. an Jamestown Premier, einen offenen Fonds für institutionelle Anleger, zu veräußern. Dem Verkauf von Chelsea Market stimmten gerechnet nach Kapitalanteilen 85,4% der Jamestown 24 Gesellschafter zu. Der am 01.08.2011 durchgeführte Verkauf führte für die Anleger zu einem Verkaufsergebnis vor Steuern von 247% bezogen auf das in Chelsea Market investierte Eigenkapital.

Zusammen mit den jährlichen Ausschüttungen erzielten die Anleger bei Jamestown 24 über die mittlere Investitionsdauer von 5 Jahren und 2 Monaten ein herausragendes Vorsteuerergebnis von 28,55% p.a. (classic-Anteile) bzw. 27,80% p.a. (kompakt-Anteile) gegenüber 8,23% p.a. bzw. 7,48% p.a. in der Prospektprognose. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 26,80% p.a. (classic-Anteile) bzw. 26,27% p.a. (kompakt-Anteile).

Bei der im April 2012 durchgeführten Kundenbefragung erklärten 31,4% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 24 sei „wie erwartet“. 65,9% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,58 und 1,68. An der freiwilligen Befragung hatten sich 55,9% der Jamestown 24 Anleger beteiligt.



Chelsea Market
(Büro- und Einzelhandel)
75 Ninth Avenue, New York, NY
Vermietungsflächen: 107.083 qm
Baujahr: 1890–1930
verkauft am 01.08.2011



Bürogebäude Random House
1745 Broadway, New York, NY
Vermietungsflächen: 59.900 qm
Baujahr: 2003
verkauft am 22.12.2006



Bürogebäude Washington
4501 North Fairfax Drive, Arlington, VA
Vermietungsflächen: 17.834 qm
Baujahr: 2002
verkauft am 28.12.2006

1. hierbei berücksichtigt ist der 75% Anteil von Jamestown 24 am Objekt Chelsea Market
2. Definition der Barausschüttung s. Seite 3
3. für 2003 zeitanteilig nach Beitrittsdatum und für 2011 zeitanteilig bis zum Verkauf von Chelsea Market

Jamestown fuenfundzwanzig L.P. & CO. KG (Jamestown 25)

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Bürogebäude, New York	586.900 ¹	259.605	1932	22.12.2010
Pacific Place, San Francisco	199.100	39.972	1907-1981	30.11.2011
Bürogebäude, Atlanta	141.500	72.899	1978-1987	02.05.2011
Ritz-Carlton Hotel, Key Biscayne, Miami	107.350 ¹	422 Zimmer	2001	15.05.2007
gesamt	1.034.850	372.476		
Investitionssumme	Eigenkapital		Fremdkapital	
1.034.850 ¹	431.200 ¹		603.650 ¹	
Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum			
12.757 (davon 7.741 classic + 5.016 kompakt)	April bis Mai 2004			
Mieter				
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Google, Sprint, IBM, Old Navy, Lifetime, Macy's, CCH Legal Information, Bank of New York u.a.				
Barausschüttung p.a./Jahr²	Ist		Soll	
Beteiligungsvariante	Jamestown 25 classic			
2004 ³ – 2005	7,25%		7,25%	
2006 – 2011 ⁴	8,75%		7,25%	
Beteiligungsvariante	Jamestown 25 kompakt			
2004 ³ – 2005	6,50%		6,50%	
2006 – 2011 ⁴	8,00%		6,50%	

Gesamtergebnis/Kommentar:

Jamestown 25 wurde im Frühjahr 2004 mit einem Investitionsvolumen von über \$ 1 Mrd. als der bis dahin größte in Deutschland geschlossene US-Immobilienfonds aufgelegt. Das Hotel in Key Biscayne wurde schon in 2007 verkauft. Jamestown hatte im November 2010 den Anlegern den Verkauf der verbleibenden drei Objekte und die Auflösung des Fonds vorgeschlagen. Dem Vorschlag auf Basis von Mindestverkaufspreisen stimmten gerechnet nach Kapitalanteilen über 84% der Anleger zu.

Bei dem Fünf-Sterne-Luxushotel Ritz-Carlton Key Biscayne (Miami) hatte im April 2007 der Joint Venture-Partner den Kauf der Jamestown 25 Beteiligung an der Objektgesellschaft angeboten. Diesem Vorschlag stimmten nach Kapitalanteilen 98,0% der Anleger zu. Aus der Refinanzierung der Objekthypothek in 2006 und der Auszahlung des Verkaufserlöses in 2007 erhielten die Gesellschafter insgesamt 11% des Fondseigenkapitals zurück.

Zu einem der erfolgreichsten Investitionsobjekte in der Jamestown Geschichte entwickelte sich das Bürogebäude 111 Eighth Avenue im Stadtteil Chelsea in New York, dessen Potenzial Jamestown frühzeitig erkannt hatte. 111 Eighth Avenue ist mit einer Mietfläche von rund 260.000 qm nicht nur eines der größten Gebäude in New York, sondern war mit einem Anteil von 64% das zugleich größte Investitionsobjekt von Jamestown 25. Auf Basis einer Objektbewertung von rund \$ 785 Mio. erwarb der Fonds 2004 einen 70%-Anteil am Gebäude. Beim Ankauf der Immobilie standen 13% der Flächen leer und innerhalb

der folgenden 1,5 Jahre sollten Mietverträge für weitere 18% der Flächen auslaufen. Durch die erfolgreiche Vermietung des Objektes u. a. an den Hauptmieter Google gelang es, den Nettomietüberschuss vom Ankauf bis zum Verkauf Ende 2010 auf knapp \$ 100 Mio. zu verdoppeln. Beim Verkauf im Dezember 2010 an den Hauptmieter Google wurde ein Verkaufspreis von \$ 1,83 Milliarden und damit der höchste Preis für eine einzelne Immobilie im Jahr 2010 in den USA erzielt.

Das Büroobjekt IBM Regional Headquarters in Atlanta war bis 2014 langfristig an IBM zu 100% vermietet. IBM hatte jedoch angekündigt, aus dem Objekt auszuziehen. Die Neuvermietung und weitere Büronutzung des Gebäudes war wirtschaftlich nicht sinnvoll. Zugleich hatte die Schulbehörde der Stadt Atlanta Interesse an der Liegenschaft für die Nutzung durch eine High School gezeigt. Im Rahmen eines Enteignungsverfahrens hat die Stadt Atlanta schließlich im Mai 2011 das Gebäude übernommen.

Das gemischt genutzte Büro-, Einzelhandels- und Hotelobjekt Pacific Place in San Francisco wurde Ende November 2011 zum gutachterlichen Verkehrswert von \$ 195,3 Mio. verkauft. Dem Verkauf hatten gerechnet nach Kapitalanteilen 92,3% der Jamestown 25 Gesellschafter zugestimmt.

Aufgrund der guten Ertragsentwicklung in den Fondsobjekten konnte der Fonds seit dem Wirtschaftsjahr 2006 eine im Vergleich zur Prospektprognose um jeweils 1,5 Prozentpunkte höhere Ausschüttung von 8,75% p. a. (classic-Anteile) bzw. 8,0% p. a. (kompakt-Anteile) leisten. Zusammen mit den Verkaufserlösen der vier Objekte in Höhe von insgesamt

rund 167,3% bezogen auf das Fondseigenkapital konnten die Jamestown 25 Anleger über die mittlere Investitionsdauer von 6 Jahren und 5 Monaten nach Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag ein Vorsteuerergebnis von 18,12% p. a. (classic-Anteile) bzw. 17,37% p. a. (kompakt-Anteile) gegenüber 8,02% bzw. 7,27% p. a. in der Prospektprognose realisieren. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 17,40% p. a. (classic-Anteile) bzw. 16,85% (kompakt-Anteile).

Bei der im Dezember 2012 durchgeföhrten Kundenbefragung erklärten 39,1% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 25 sei „wie erwartet“. 56,3% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,71 und 1,78. An der freiwilligen Befragung hatten sich 55,3% der Jamestown 25 Anleger beteiligt.



Gemischt genutzter Gebäudekomplex, Pacific Place, 801 Market Street/22 Fourth Str., San Francisco, Kalifornien
Baujahr: 1907/1981
Mietflächen in qm: 39.972
verkauft am 30.11.2011



Bürogebäude 111 Eighth Avenue, Chelsea/Midtown South, New York, NY
Baujahr: 1932
Mietflächen in qm: 259.605
verkauft am 22.12.2010



IBM-Bürogebäude, 4111 Northside Parkway, Atlanta, Georgia
Baujahr: 1978/1987
Mietflächen in qm: 72.899
verkauft am 02.05.2011



Ritz-Carlton Hotel, 455 Grand Bay Drive, Key Biscayne, Florida
Baujahr: 2001
422 Zimmer, Restaurants, Konferenz- und Veranstaltungsräume, Bars, Geschäfte, Fitness- und Wellness-Club, Tennisplätze, Swimmingpools
verkauft am 15.05.2007

1. Hierbei berücksichtigt ist der Jamestown 25 Anteil von 70% am Objekt New York bzw. von 60% am Objekt Key Biscayne
2. Definition der Barausschüttung s. Seite 3
3. im Jahr der Fondauflegung zeitanteilig nach Beitrittsdatum
4. zeitanteilig bis zum 31.03.2011 und hiernach gemäß gesellschaftsvertraglicher Regelung

Jamestown 26, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
767 Fifth Avenue, Büroturm, New York ("General Motors Building")	890.984 ¹	177.786	1968	04.12.2006
Investitionssumme	Eigenkapital		Fremdkapital	
890.984 ¹	350.000 ¹		540.984 ¹	
Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum			
10.279 (davon 7.204 classic + 3.075 kompakt)	Mai bis August 2005			
Mieter				
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Weil, Gotshal & Manges, Estee Lauder, FAO Schwarz, General Motors, Maverick Capital, Apple, US-Behörde, Bank of America, Citibank, Porsche Design				
Barausschüttung p.a./Jahr²	Ist		Soll	
Beteiligungsvariante	Jamestown 26 classic			
2005 – 2006 ³	6,50%		6,50%	
Beteiligungsvariante	Jamestown 26 kompakt			
2005 – 2006 ³	5,75%		5,75%	

Gesamtergebnis/Kommentar:

Mit dem Bürogebäude 767 Fifth Avenue, das sich im Herzen des Plaza Districts von Midtown Manhattan befindet, waren die Jamestown 26 Anleger an einer der attraktivsten Büroadressen von New York beteiligt. Die unmittelbare Lage am Central Park, an Fifth und Madison Avenue, die prominenten Mieter, die erstklassige Gebäudequalität und die überdurchschnittlich erzielbaren Mieten boten sehr gute Voraussetzungen für ein erfolgreiches Investment. Im Januar 2005 hatte Jamestown 26 einen Anteil von 49,18% an der Objektgesellschaft, der das General Motors Building gehört, erworben. Der vorige Alleineigentümer, ein Tochterunternehmen von Macklowe Properties, blieb im Rahmen eines Joint Venture an der Objektgesellschaft beteiligt. Das Joint Venture war so strukturiert, dass Jamestown 26 durch eine Vorzugsstellung sowohl beim jährlichen Barüberschuss als auch beim Verkaufserlös ein höheres Maß an Sicherheit gegenüber dem Joint Venture-Partner erhielt, während dieser einen höheren Risiko- und Chancenanteil übernahm. Das Eigenkapital des Fonds in Höhe von \$ 350 Mio. wurde von Mitte Mai bis Mitte August 2005 vollständig platziert.

Während der Investitionsdauer wurden rd. 3.350 qm neue Einzelhandelsflächen in bester Lage an der Fifth und Madison Avenue gebaut und an namhafte Adressen wie Apple, Bally, Chase Bank und Porsche Design erfolgreich und zu deutlich besseren Konditionen als in der Prospektprognose angenommen vermietet. Auch der Vermietungsstand der Büroflächen konnte auf über 98% (Dezember 2006) gegenüber 92,4% zum Emissionsbeginn (Mai 2005) verbessert werden.

Im Dezember 2006 übte der Joint Venture-Partner seine vertragsgemäße Option aus, den von Jamestown 26 erworbenen Gesellschaftsanteil zurückzukaufen. Gemäß der Prospektprognose konnten die Anleger für diesen Zeitpunkt einen Verkaufserlös von 104,1% erwarten. In Verhandlungen mit dem Joint Venture-Partner konnte Jamestown mit 130,8% jedoch ein wesentlich höheres Ergebnis erzielen. Aus der Summe des Verkaufsergebnisses und der Ausschüttungen ergaben sich für die Anleger Gesamtrückflüsse von 140,6% bezogen auf das investierte Eigenkapital. Unter Einbeziehung der Investitionsdauer von 1 Jahr und 6 Monaten erzielten die classic-Anleger somit ein Vorsteuerergebnis von 23,6% p.a. (gegenüber 7,8% p.a. in der Prospektprognose), die kompakt-Anleger 22,8% p.a. (gegenüber 7,0% p.a. in der Prospektprognose). Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlöse, der Abzug von Eigenkapital und Ausgabeaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 22,4% p.a. (classic- Anteile) bzw. 21,7% p.a. (kompakt-Anteile).

Bei der im Februar 2008 durchgeföhrten Kundenbefragung erklärten 41,7% der teilnehmenden Anleger, das Gesamtergebnis von Jamestown 26 sei „wie erwartet“. 55,2% waren der Ansicht, das Gesamtergebnis sei „besser als erwartet“. Für die Serviceleistung während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich Fondsinformationen, steuerlicher Betreuung und der Bearbeitung persönlicher Anfragen erhielt Jamestown Schulnoten zwischen 1,54 und 1,61. An der freiwilligen Befragung hatten sich 62,0% der Jamestown 26 Anleger beteiligt.

1. bezieht sich auf Jamestown 26, L.P.; alle anderen Angaben beziehen sich auf die Objektgesellschaft
2. Definition der Barausschüttung s. Seite 3
3. insgesamt durchschnittlich 18 Monate bis zum Verkauf der Objektbeteiligung Anfang Dezember 2006



767 Fifth Avenue,
Büroturm
Midtown Manhattan,
New York, NY
("General Motors Building")
Baujahr: 1968
Mietflächen in qm: 177.786
verkauft am 04.12.2006

Jamestown 27, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Bürogebäude 325 Hudson Street	130.314	22.427	1930/1965	20.05.2021
Alameda South Shore Center	201.688	55.310	1958; 2002-2009	20.02.2020
Geschäftshaus Falchi Building	131.650	57.550	1922	22.12.2016
Einzelhandelsportfolio Newbury Street	264.454	20.360	diverse	27.11.2018
Geschäftshaus Milk Studios ¹	152.392	30.217	1936/1971/2004	22.05.2019
gesamt	880.498	185.864		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
880.498	438.039	442.459

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
8.027	April 2011 bis September 2012

Mieter
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Milk Studios, Kohls, TJ Maxx, Marc Jacobs, Verizon, Trader Joe's, United Nations

Barausschüttung p.a./Jahr²	Ist	Soll
2011	1,5% p.a.	1,5% p.a.
2012-2018	6%	6%
2019 ³	6%	6%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Der in 2011 aufgelegte Fonds Jamestown 27 bestand insgesamt aus fünf Investitionsobjekten. Der Fonds war als Semi-Blindpool konzipiert und hatte bei Emissionsbeginn bereits ein Objekt, das Alameda South Shore Center, im Eigentum. Mit einer Grundstücksfläche von rund 188.000 qm und einer Mietfläche von 55.310 qm war das Alameda South Shore Centre das flächenmäßig größte Gebäude im Fonds. Das zweite Investitionsobjekt, das Einzelhandelsportfolio Newbury Street wurde im Oktober 2011 erworben. Das Portfolio bestand aus 28 historischen Gebäuden auf der Newbury Street in Boston, einer der besten innerstädtischen Einzelhandelslagen der USA. Darüber hinaus erwarb der Fonds in 2012 das Bürogebäude 325 Hudson Street im Teilmarkt Hudson Square/West Village von Midtown South, New York City sowie das Geschäftshaus Falchi Building in Long Island, New York City. Die Besonderheit an 325 Hudson Street war die Anbindung an mehrere interkontinentale Glasfaserkabel. Das Gebäude war zum Ankunftszeitpunkt eines der wenigen in Manhattan mit einer solchen Anbindung und somit insbesondere für Mieter aus der Telekommunikationsbranche interessant. An dem fünften Investitionsobjekt, dem Geschäftshaus Milk Studios in New York City, erwarb Jamestown 27 in 2012 einen 47% Anteil. Den restlichen 53% Anteil hielt der Fonds Jamestown 28.

Nach erfolgreicher Repositionierung und erheblicher Wertsteigerung des Geschäftshauses Falchi Building in New York prüfte Jamestown bereits in 2016 den Verkauf. Ende Dezember 2016 erfolgte dieser und resultierte in einer Eigenkapitalrückzahlung von 25%⁴ an die Anleger. Hierdurch ergab sich für die Anleger eine angepasste Kapitaleinlage von 75%⁴ ab dem 01.01.2017. Im November 2018 folgte der

Verkauf des Einzelhandelsportfolios Newbury Street in Boston, welcher ebenfalls in einer Eigenkapitalrückzahlung von 25%⁴ resultierte und zu einer angepassten Kapitaleinlage von 50%⁴ ab dem 01.12.2018 führte. Mit dem Verkauf des Geschäftshauses Milk Studios in New York erfolgte eine weitere Eigenkapitalrückzahlung von 50%⁴ an die Anleger. Jamestown 27 hatte mit der weiteren Kapitalrückführung bereits im Frühjahr 2019 das gesamte Eigenkapital an die Anleger zurückgezahlt. Im Februar 2020 konnten durch den Verkauf des Shoppingcenters Alameda South Shore Center weitere 17%⁴ ausgeschüttet werden. Das verbleibende Investitionsobjekt, das Bürogebäude 325 Hudson Street, konnte im Mai 2021 veräußert werden. Hieraus ergab sich eine Ausschüttung von 15,16%⁴ an die Anleger.

Im Juni 2021 wurde Jamestown 27 nach einer mittleren Fondslaufzeit von 6,68 Jahren erfolgreich beendet. Die Anleger erhielten, neben jährlichen Ausschüttungen von 6%⁴ bis zur vollständigen Rückzahlung der geleisteten Kapitaleinlage, weitere Verkaufserlöse von insgesamt 132,16%⁴. Aus den Verkaufserlösen und jährlichen Ausschüttungen errechnet sich ein Gesamtergebnis von durchschnittlich 10,07% p.a.⁴

1. Jamestown 27 hielt eine 47% Beteiligung
2. Definition der Barausschüttung s. Seite 3
3. Für das Jahr 2019 wurde zeitanteilig bis zur vollständigen Rückzahlung der geleisteten Kapitaleinlage der Anleger von 100% im Mai 2019 die prospektgemäße Ausschüttung von 6% p.a., vor Steuern und bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag, auf die angepasste Kapitaleinlage geleistet.
4. Vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag



Alameda South Shore Center,
523 South Shore Center West, Alameda,
Kalifornien, USA
Baujahr: 1958; 2002-2009
Mietflächen in qm: 55.310
Verkauft am 20.02.2020



Einzelhandelsportfolio Newbury Street,
Newbury Street und Boylston Street, Boston,
Massachusetts, USA
Mietflächen in qm: 20.360
zzgl. 50 Mietwohnungen
Verkauft am 27.11.2018



Bürogebäude 325 Hudson Street,
325 Hudson Street, New York City, New York, USA
Baujahr: 1930/1965
Mietflächen in qm: 22.427
Verkauft am 20.05.2020



Geschäftshaus Falchi Building,
3100 47th Avenue
Long Island City, New York, USA
Baujahr: 1922
Mietflächen in qm: 57.550
Verkauft am 22.12.2016



Geschäftshaus Milk Studios,
450 West 15th Street, New York City,
New York, USA
Baujahr: 1936/1971/2004
Mietflächen in qm: 30.217
Verkauft am 22.05.2019

Jamestown 28, L.P.

Alle Beträge in Tsd. \$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Geschäftshaus Milk Studios, New York	172.826 ¹	30.217	1936/1971	31.08.2017
Immobilienportfolio Millennium	330.857 ¹	136.000		25.05.2017
Bürokomplex Lantana, Santa Monica	328.402	45.044	1959/2008	04.11.2016
gesamt	832.085¹	211.261		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
832.085 ¹	383.923 ¹	448.162 ¹

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
7.560	Februar bis November 2013

Mieter
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Milk Studios, Giorgio Armani, Beachbody, IMAX, The Sports Club/LA, AMC Loews Theatre, HSBC Bank

Barausschüttung p.a./Jahr²	Ist	Soll
2013 ³	1,50%	1,50%
2014 - 2016	5,25%	5,25%
2017 ⁴	5,25%	5,25%

Gesamtergebnis/Kommentar:

Der in 2013 aufgelegte Fonds Jamestown 28 bestand insgesamt aus drei Investitionsobjekten. Der Fonds erwarb eine 53% Beteiligung an dem Geschäftshaus Milk Studios in New York City und den vier Gebäude umfassenden Bürokomplex Lantana in Santa Monica. Darüber hinaus erwarb der Fonds eine Beteiligung von 23,62% am Immobilienportfolio Millennium, bestehend aus neun vermieteten Objekten in erstklassigen Innenstadtlagen von New York, Boston, Washington, D. C., San Francisco und Miami. Gegenüber dem Mehrheitsgesellschafter des Immobilienportfolios Millennium bestand eine Vorzugsstellung bei den laufenden Barüberschüssen und beim Verkauf.

Nachdem Jamestown vorzeitig ein hohes Kaufangebot für den Bürokomplex Lantana in Santa Monica, Kalifornien erhalten hatte, veräußerte der Fonds im November 2016 das Investitionsobjekt. Ferner hatte der Mehrheitsgesellschafter des Immobilienportfolios Millennium überraschenderweise angekündigt, die von dem Fonds gehaltene Minderheitsbeteiligung zurückkaufen zu wollen. Hierfür konnte Jamestown eine attraktive Sonderzahlung zugunsten des Fonds vereinbaren, so dass im Mai 2017 die Minderheitsbeteiligung zurückgekauft wurde. Durch die beiden Verkäufe wurden insgesamt \$ 0,97⁵ bzw. 97%⁶ des Fondseigenkapitals an die Anleger zurückgezahlt.

Nach einer unter den Anlegern durchgeföhrten Abstimmung wurde die Komplementärin mit rund 90% der abgegebenen Stimmen, nach Kapitalanteilen, bevollmächtigt, gegen Zahlung eines Rücknahmepreises je Anteil von \$ 0,234⁵ bzw. 23,4%⁶ des Fondseigenkapitals die Anteile aller Anleger zurückzunehmen. Hierzu wurde Ende August 2017 ein Teil der von Jamestown 28 gehaltenen Beteiligung am Investitionsobjekt Milk Studios an einen institutionellen Investor veräußert und die weiter notwendige Liquidität für die Zahlung des Rücknahmepreises durch Jamestown zur Verfügung gestellt.

Im September 2017 wurde Jamestown 28 nach einer mittleren Fondslaufzeit von 3,19 Jahren erfolgreich beendet. Die Anleger erhielten neben den jährlichen Ausschüttungen von 5,25%⁶ weitere Verkaufserlöse von insgesamt \$ 1,2085⁵ bzw. 120,85%⁶. Aus Verkaufserlösen und jährlichen Ausschüttungen errechnet sich ein Gesamtergebnis von durchschnittlich 10,21%⁶.

1. Bezogen auf den Jamestown 28 Anteil an der Objektgesellschaft; alle anderen Werte beziehen sich auf die Objektgesellschaft.
2. Definition der Barausschüttung s. Seite 3
3. Anfängliche Vorzugsausschüttung bezogen auf das in 2013 zeitanteilig investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag
4. In 2017 zeitanteilig bis zum Verkauf des Investitionsobjektes Milk Studios
5. Vor Steuern, jeweils je Anteil ohne Ausgabeaufschlag
6. Vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag



Bürokomplex Lantana,
2900, 3000 Olympic Boulevard und 3003, 3301 Exposition Boulevard,
Santa Monica, Kalifornien, USA
Mietflächen in qm: 45.044
Verkauft am 04.11.2016



Immobilienportfolio Millennium,
New York City, Boston, Washington,
D.C., San Francisco und Miami
Mietflächen in qm: ca. 136.000
Jamestown 28 Anteil: 23,62%
Verkauft am 25.05.2017



Geschäftshaus Milk Studios,
450 W 15th Street New York City, New York, USA
Mietflächen in qm: 30.217
Jamestown 28 Anteil: 53%
Durch einen institutionellen Investor und Jamestown übernommen am 31.08.2017

Jamestown US-Immobilien

Private Equity Fonds

Jamestown Land Investors („JLI“) 1, 2, 3

Während die vorher beschriebenen Fonds auf laufende Mieteinnahmen mit entsprechenden Ausschüttungen an die Anleger und zusätzliche Fremdkapitaltilgung ausgerichtet sind, konzentrieren Private Equity Fonds ihre Investitionen in Projekt- und Bestandsentwicklungen und realisieren den hiernach erzielten Verkaufsgewinn. Das Eigenkapital bei den drei nachfolgend beschriebenen Fonds wurde nicht durch allgemeine Platzierung eingeworben. An JLI 1 konnten sich nur Jamestown 8 Gesellschafter beteiligen. An JLI 2 beteiligten sich mit je \$ 2 Mio. Eigenkapital der von Jamestown verwaltete Fonds Nevis (s. Seite 30) und zwei Großinvestoren. Das Eigenkapital von JLI 3 wurde durch die JLI 2 Anleger (zusammen \$ 8 Mio. Reinvestition des JLI 2 Rückflusses) und die US-Income Funds III und VI (s. Seite 30) sowie Jamestown aufgebracht. Als Nachfolgeprodukte der JLI 1 bis 3 hat Jamestown die als Publikumsfonds konzipierten US-Immobilien Private Equity Fonds Jamestown Co-Invest 4 und 5 aufgelegt. Die Fonds tragen die Bezeichnung Co-Invest, da Jamestown als Kommanditistin hierbei selbst mit jeweils \$ 20 Mio. Eigenkapital beteiligt ist.

JLI 1

Jamestown hat mit JLI 1 im Jahr 1992 drei Erweiterungsgrundstücke (zusammen 77.600 qm) zu den Shoppingcentern im Fonds Jamestown 8 in Virginia und Ohio mit einem Investitionsvolumen von insgesamt \$ 670.000 erworben. Die Finanzierung erfolgte ausschließlich durch Eigenkapital (45 Anleger). Das Kalkül: Die gut laufenden Shoppingcenter hatten Erweiterungsbedarf. Jamestown erwarb die Grundstücke, verhandelte Mietverträge mit Walmart sowie Lebensmittelketten und verkaufte die Grundstücke innerhalb von nur 15 Monaten im März und August 1993. Der Rückfluss für die Anleger betrug \$ 770.500 (115%). Dies entspricht einem Vorsteuerergebnis von 10,6% p. a. gem. IRR-Methode¹.

JLI 2

In der US-Immobilienkrise, Mitte 1993, erhielt Jamestown den Zuschlag für ein Grundstücksportfolio in Atlanta, das von der Resolution Trust Corporation (RTC), einer Art „Treuhändanstalt der US-Regierung“ zur Verwertung der Vermögenswerte von bankrotten Sparkassen, versteigert wurde. Der Kauf wurde durch \$ 2 Mio. Hypothek und \$ 4 Mio. Eigenmittel finanziert. Die Spekulation war erfolgversprechend, da die Einstiegspreise der Grundstücke attraktiv erschienen, Atlanta beste Zukunftsaussichten versprach und Jamestown durch die lokale Nähe zum Erfolg dieser Grundstücksspekulation erheblich beitragen konnte.

In diesem Portfolio befand sich ein brachliegendes Grundstück (180.000 qm) zwischen der Autobahn GA-400 und der Peachtree Dunwoody Road im wachstumsstarken Norden Atlantas. In der Nähe hatte kurz zuvor der UPS-Konzern ein Grundstück zum Bau des Hauptfirmensitzes für 2.000 Mitarbeiter gekauft. Damals wurde diskutiert, den Norden Atlantas durch Verlängerung der Stadtbahn in den

öffentlichen Nahverkehr einzubeziehen. Das Kalkül bei der Grundstücksauswahl war, dass die Nahverkehrsbetriebe dieses Grundstück für die nächste Station ihrer Stadtbahn auswählen würden. Tatsächlich wurde ein Grundstücksteil nach einer Haltedauer von rund zwei Jahren an die Nahverkehrsbetriebe veräußert, die dort – wie erwartet – die neue Station und einen Park-and-Ride-Platz bauten. Darüber hinaus erreichte Jamestown in erfolgreichen Verhandlungen mit den Planungsbehörden eine Verbesserung der zulässigen Bebauungen und verkaufte hiernach die anderen Grundstücksteile an einen Bauträger, der dort Mietwohnungen mit Tennisplätzen und Swimmingpool errichtete.

Ein weiteres Objekt aus dem angekauften Portfolio war das ehemalige Imperial Hotel, eine denkmalgeschützte, leerstehende Hotelruine in Downtown Atlanta. Das Imperial Hotel war eines der ersten Hochhäuser, die in Atlanta zu Beginn des 20. Jahrhunderts gebaut wurden, und entwickelte sich zur ersten Adresse für Geschäftsleute und Touristen. Das Hotel musste Anfang der 1980er Jahre schließen, nachdem es im Wettbewerb mit den großen Business Hotels unterlag. Danach stand das Gebäude über zwölf Jahre lang leer. Zum Missfallen der Stadtverwaltung entwickelte sich die verwahrloste Hotelruine zum Schandfleck im Zentrum von Atlanta. Der Flächennutzungsplan ließ Spielraum für die weitere Verwendung, so dass neben der gewerblichen Nutzung auch die Umwandlung in Wohnungen möglich war. Die von Jamestown entwickelte Idee: Aus dem ehemaligen „Imperial Hotel“ sollte ein Wohnobjekt für 120 sozial schwache Mieter werden. Unter dem Druck der bevorstehenden Olympischen Spiele war auch die Planungsbehörde an einer raschen Lösung für die Hotelruine interessiert. Das von Jamestown entwickelte Sanierungs- und Nutzungskonzept erhielt die notwendigen baurechtlichen Genehmigungen. Anschließend wurde das Objekt an einen Bauträger verkauft, der die Planung realisierte.

Die verschiedenen Grundstücksparzellen und die Hotelruine wurden zwischen August 1994 und Dezember 1995 verkauft, das eingesetzte Eigenkapital floss bei einer durchschnittlichen Kapitalbindungsduer von knapp zwei Jahren an die Anleger zurück. Insgesamt wurden Nettoverkaufserlöse von fast der doppelten Investitionssumme (\$ 11,788 Mio.) realisiert, von denen nach Rückführung der Fremdmittel \$ 9,788 Mio. verteilt werden konnten. Nach dem Konzept von JLI 2 und JLI 3 erhielten zunächst die Anleger 100% des eingesetzten Eigenkapitals zurück, von dem hiernach verbliebenen Verkaufsgewinn erhielten die Anleger 70% und Jamestown 30%. Hierdurch erhielten die Anleger Rückflüsse von insgesamt \$ 8,05 Mio. (201,3% bezogen auf das investierte Eigenkapital). Dies entspricht einem Ergebnis vor Steuern von 46,6% p. a. gem. IRR-Methode¹.

JLI 3

Im Frühjahr 1995 legte Jamestown JLI 3 mit einem Eigenkapital von zunächst \$ 12,95 Mio. auf. Erworben wurden ein 38.400 qm großes innerstädtisches Grundstück in Atlanta, Buckhead und später ein 550.000 qm großes Grundstück in der Umgebung

der North Point Mall im Norden von Atlanta. Vom Eigenkapital waren \$ 7,51 Mio. für Buckhead und \$ 5,44 Mio. für North Point vorgesehen. Zur Gesamtfinanzierung wurden zusätzlich rund \$ 9,05 Mio. Fremdmittel aufgenommen.

Die Bebaubarkeit des aus einer Konkursmasse erworbenen Grundstücks in Buckhead war optimal, da der Flächennutzungsplan keinerlei Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungsart, Höhe und Intensität der Bebauung vorsah. Nach Abschluss umfangreicher Vorstudien entschied sich Jamestown für eine Einzelhandelsnutzung. Zusammen mit einem renommierten Projektentwickler wurde von 1997 bis 1999 ein anspruchsvolles und vom Konzept her im Südosten der USA bis dahin einmaliges Innenstadt Shoppingcenter über vier Ebenen mit 40.000 qm Mietfläche und einem Parkhaus mit 1.200 Stellplätzen gebaut, vollständig vermietet und anschließend verkauft. Die Entwicklungskosten trug Jamestown durch zusätzlich eingelegtes Eigenkapital. Den deutschen Eigenkapitalanlegern wurde statt der anfänglich reinen Gewinnbeteiligung an einer Grundstücksspekulation eine Verzinsung von 16% p. a. garantiert. Im Gegenzug für diese Garantie erhielt Jamestown das Recht, zu einem festgelegten Preis das Objekt in einen Jamestown US-Immobilienfonds einzubringen. Im September 1998 wurde das Buckhead Grundstück aus dem Grundstücksfonds herausgelöst und als Investitionsobjekt in den Fonds Jamestown 19 eingebbracht. Diese spezielle Situation erlaubte es Jamestown einerseits, den JLI 3 Anlegern nach einer Haltedauer von nur rd. dreieinhalb Jahren 58% Gewinn auszuzahlen und andererseits einen Jamestown 19 Einstandspreis zu erzielen, der deutlich unter dem Marktwert gemäß Gutachten unabhängiger Sachverständiger lag.

Auch der Erwerb des 555.000 qm großen Grundstücks in der Nachbarschaft des umsatzstarken Einkaufszentrums „North Point Mall“ stellte sich sehr erfolgreich dar. Nach der Entwicklung eines Bebauungsplanes, dem Erreichen der notwendigen behördlichen Genehmigungen und umfangreichen Erschließungsarbeiten wurde das Grundstück in 20 Parzellen aufgeteilt, die zwischen dem dritten Quartal 1997 und dem zweiten Quartal 1999 gewinnbringend zur weiteren Bebauung an Einzelhandelsketten, Hotels und Restaurants verkauft wurden. Eine besondere Herausforderung bestand darin, ein Sumpfgelände, das ebenfalls zum Grundstück gehörte und besondere Naturschutzerfordernisse aufwies, ebenfalls nutzbar zu machen. Durch Verhandlungen mit den zuständigen Behörden und Naturschutzorganisationen konnte eine Einigung erzielt werden, die eine teilweise Trockenlegung und Bebauung für Gewerbezwecke und einen neuen Naturpark für die Gemeinde zum Ergebnis hatte. Beim Ankauf unbewertet gebliebenes Land konnte hierdurch bis 2001 lukrativ verkauft und der Fonds hiernach vollständig aufgelöst werden. Für die Anleger ergab sich neben der Rückzahlung des ursprünglichen Eigenkapitals ein Gewinn von 98,4% des bei der North Point Mall investierten Eigenkapitals, bei einer mittleren Investitionsdauer von rd. sechs Jahren.

Auf Fondsebene erfolgten Rückflüsse an die Anleger von insgesamt 174,6% des eingesetzten Eigenkapitals. Über die durchschnittliche Kapitalbindungszeit von 4,1 Jahren ergibt

sich hierdurch ein Ergebnis vor Steuern von 14,4% p. a. gem. IRR-Methode¹.

Jamestown Co-Invest 4

Mit Jamestown Co-Invest 4 legte Jamestown im Juli 2006 einen Fonds auf, der als Blindpool konzipiert war. Mit \$ 648,4 Mio. Eigenkapital wurde der größte Fonds der Firmengeschichte im September 2007 geschlossen. An dem Fonds hatten sich rund 12.000 Anleger beteiligt.

Die Investitionsstrategie des Fonds bestand darin, chancenreiche Grundstücke und Gebäude zu erwerben, diese durch aktives Management vor Ort so weiterzuentwickeln, dass ein wesentlicher Mehrwert geschaffen wird, und die Immobilien hiernach kurzfristig mit Gewinn zu verkaufen. Von dem insgesamt gezeichneten Eigenkapital von \$ 648,4 Mio. hielt die Jamestown, L.P. eine Kommanditbeteiligung in Höhe von \$ 20 Mio. Das prospektierte Fondskonzept strebte einen Rückfluss von 100% an die Anleger durch Ausschüttungen zwischen 2010 und 2012 und die Fondauflösung bis Ende 2014 an. Gemäß Verkaufsprospekt war das Ziel der Fondsgesellschaft, ab 01.01.2008 für die Anleger ein Ergebnis vor Steuern von 8% bis 12% p. a., ermittelt auf Basis der IRR-Methode¹, zu erreichen. Aufgrund der Investitionsstrategie des Fonds waren zum Zeitpunkt der Fondsemission weder Zeitpunkte noch Höhe von Ausschüttungen, die auch Eigenkapitalrückflüsse enthalten, bestimmbar.

Der opportunistisch ausgerichtete US-Immobilien Private Equity Fonds Jamestown Co-Invest 4 blieb deutlich hinter den Erwartungen zurück. Dieser Fonds hat in den Jahren 2006 und 2007 insbesondere in Projekt- und Bestandsentwicklungen sowie in Grundstücke investiert und ist daher stark von der kurz hiernach einsetzenden Finanz- und Wirtschaftskrise getroffen worden. Für diesen Fonds waren niedrigere Marktmieten, geringere Verkaufspreise und ein längerer Zeithorizont für Fertigstellung, Vermietung und Verkauf der Immobilien die Folge.

Die Gesellschafter haben Anfang 2012 mit großer Mehrheit der Laufzeitverlängerung des Fonds bis Ende 2018 zugestimmt.

Im November 2016 wurde der Fonds Jamestown Co-Invest 4 liquidiert. Durch den unermüdlichen Einsatz und die Kompetenz unseres Asset Managements konnte das Kapital der Anleger trotz zwischenzeitlicher Verluste wieder in den sicheren Zielhafen gebracht werden, auch wenn das erzielte Ergebnis letztlich sehr deutlich unter den ursprünglichen Erwartungen lag: Die Anleger erzielten Gesamtrückflüsse vor Steuern von 101% der ursprünglich investierten Eigenkapitaleinlage. Der im Dezember 2008 an die Anleger ausgezahlte „Ausschüttungsanspruch bis Ende 2007“ in Höhe von 7% p. a. bzw. \$ 45,136 Mio. vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag erhöht die vorgenannten Gesamtrückflüsse. Dennoch liegt die IRR-Rendite nur unwesentlich über 0%. Dies liegt erheblich unter den ursprünglichen Erwartungen, ist aber ein Erfolg angesichts der Tatsache, dass dieser Fonds von der letzten Immobilienkrise betroffen war, und erlaubt weiterhin die Aussage, dass kein Anleger mit Jamestown Fonds Geld verloren hat.

1. Definition der IRR-Methode siehe Seite 3

Jamestown US-Forstfonds (Timber 1, Timber 2)

Die Investitionsstrategie der US-Forstfonds bestand darin, Forstgrundstücke an unterschiedlichen Standorten, vornehmlich mit Kiefernbeständen im Süden der USA, anzukaufen, professionell zu bewirtschaften sowie hiernach zu verkaufen. Ziel war es, die Überschüsse aus dem Verkauf des Holzes und der Grundstücke zu maximieren. Um eine Streuung im Hinblick auf die regionale Verteilung sowie die Zusammensetzung der Baumbestände zu erreichen, war der Erwerb mehrerer Forstgrundstücke vorgesehen. Vor dem Hintergrund der Investitionsstrategie waren weder Zeitpunkte noch Höhe von Ausschüttungen, die auch Eigenkapitalrückflüsse enthalten, bestimmbar. Beide Forstfonds wurden Ende 2023 durch Verkauf der letzten Forstgrundstücke aufgelöst. Die abschließenden Jahresberichte sowie das Gesamtergebnis je Fonds werden erst nach dem redaktionellen Stichtag dieser Leistungsbilanz veröffentlicht.

Timber 1

Mit Jamestown Timber 1 legte Jamestown im Oktober 2008 den ersten Forstfonds für deutsche Privatanleger auf. Der Fonds wurde als Blindpool konzipiert. Während der ursprünglichen Platzierungsphase (Tranche 1) zwischen Oktober 2008 und Dezember 2009 zeichneten Anleger \$ 31 Mio. Eigenkapital. Da das prospektierte Mindestvolumen von \$ 50,0 Mio. in dieser ersten Platzierungsphase (Tranche 1) nicht erreicht wurde, hat Jamestown anschließend eine zweite Platzierungsphase

(Tranche 2) bis Ende 2010 durchgeführt. Insgesamt sammelte Timber 1 von 1.330 Anlegern rund \$ 52,8 Mio. Eigenkapital ein.

Gemäß seiner Investitionsstrategie kaufte der Fonds die vier Forstgrundstücke Kingstree Forst mit ca. 3.900 Hektar in South Carolina, Stateline Forst mit ca. 4.200 Hektar in Georgia und Alabama, Waycross Forst mit ca. 1.400 Hektar in Georgia sowie Georgetown Forst mit ca. 1.500 Hektar in South Carolina an. Im September 2019 wurde der Stateline Forst vorzeitig zu einem Verkaufspreis von rund \$ 22 Mio. veräußert, wodurch eine Ausschüttung von 40% auf das investierte Eigenkapital vor Steuern an die Anleger geleistet werden konnte. Der Verkaufserlös ermöglichte es auch, zuvor von Jamestown gestundete Gebühren zu decken und die Liquiditätsreserve des Fonds zu füllen. Die drei verbliebenen Forstgrundstücke im Portfolio des Fonds waren zusätzlich nach dem American Tree Farm System zertifiziert. Dieses Zertifikat bestätigt die Nachhaltigkeit und ökologische Verantwortung der Waldbewirtschaftung. Im Dezember 2023 wurden diese Forstgrundstücke verkauft und der Fonds liquidiert.

Ursprünglich waren für die geplante Anlagedauer von 15 Jahren Gesamtausschüttungen zwischen 200% bis 300% des investierten Eigenkapitals, ohne Anfängliche Ausschüttung, vorgesehen. Dieses Zielergebnis entsprach einer Eigenkapitalverzinsung gemäß IRR-Methode zwischen 5% p. a. und 8% p. a. Die Prognose musste allerdings über die Laufzeit des Fonds nach unten korrigiert werden. Die Gesamtrückflüsse für Timber 1 lagen für Anleger der Tranche 1 bei rund 161% und

für Anleger der Tranche 2 bei rund 155%, jeweils bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital, vor Steuern und ohne Ausgabeaufschlag. Dies entspricht einer durchschnittlichen Eigenkapitalverzinsung gemäß IRR-Methode von 3,76% p.a. Trotz der angepassten Prognose hat Timber 1 seine Investitionsziele durch eine gezielte und nachhaltige Anlagestrategie effektiv verfolgt, was eine solide Wertentwicklung des Fonds und attraktive Rückflüsse für die Anleger ermöglicht hat.

Timber 2

Mit Jamestown Timber 2 legte Jamestown im Mai 2011 den zweiten Forstfonds für deutsche Privatanleger auf. Der Fonds wurde wie sein Vorgänger Timber 1 ebenfalls als Blindpool konzipiert. Während der einjährigen Platzierungsphase zeichneten 798 Anleger insgesamt \$ 26 Mio. Eigenkapital.

Das Ziel, mehrere Forstgrundstücke zu erwerben, konnte unter anderem aufgrund des geringer als erwarteten eingesammelten Eigenkapitals nicht umgesetzt werden.

Gemäß seiner Investitionsstrategie kaufte der Fonds im September 2012 das Forstgrundstück Newport Forst mit ca. 4.800 Hektar in Georgia für knapp \$ 24,4 Mio. an. Der Fonds war damit vollständig im Zielmarkt investiert. Ende 2017 erfolgte die Enteignung einer Fläche von ca. 1.200 Hektar (ca. 36% der Gesamtfläche) des Newport Forstes durch die US-Behörden zur Erweiterung eines militärischen Übungsortes. Hierfür stand dem Fonds eine marktgerechte Entschädigung zu. Im März 2018 sind dem Fonds \$ 8,47 Mio. als vorläufige Entschädigungszahlung zugeflossen. Im Jahr 2021 erhöhte sich die bisherige Entschädigungssumme um weitere \$ 180.000 im Rahmen eines Mediationsverfahrens.

Die verbliebene Teilfläche des Forstgrundstücks war zusätzlich nach dem American Tree Farm System zertifiziert. Dieses Zertifikat bestätigt die Nachhaltigkeit und ökologische Verantwortung der Waldbewirtschaftung. Im Dezember 2023 wurde die verbliebene Teilfläche des Forstgrundstücks in einem mehrstufigen Bieterverfahren zum Höchstgebot verkauft und der Fonds liquidiert.

Ursprünglich waren für die geplante Anlagedauer von 12 Jahren Gesamtausschüttungen zwischen 180% bis 230% des investierten Eigenkapitals, ohne anfängliche Ausschüttung, vorgesehen. Dieses Zielergebnis entsprach einer Eigenkapitalverzinsung gemäß IRR-Methode zwischen 5% p. a. und 7% p. a. Die Prognose musste allerdings über die Laufzeit des Fonds nach unten korrigiert werden. Die Gesamtrückflüsse für die Anleger von Timber 2 lagen bei rund 159%, bezogen auf das ursprünglich investierte Eigenkapital, vor Steuern und ohne Ausgabeaufschlag. Dies entspricht einer durchschnittlichen Eigenkapitalverzinsung gemäß IRR-Methode von 5,23% p.a. Trotz der angepassten Prognose hat Timber 2 seine Investitionsziele durch eine gezielte und nachhaltige Anlagestrategie effektiv verfolgt, was eine solide Wertentwicklung des Fonds und attraktive Rückflüsse für die Anleger ermöglicht hat.



Ponce City Market · 675 Ponce De Leon Avenue, NE · 7th Floor
Atlanta, GA 30308 · Telefon: (770) 805-1000 · Telefax: (770) 805-1001

Jamestown US-Immobilien GmbH · Kapitalverwaltungsgesellschaft
Gereonstraße 43-65 · 50670 Köln · Telefon: +49 221 3098-0 · Telefax: +49 221 3098-0
Internet: www.jamestown.de · E-mail: info@jamestown.de