

---

# LEISTUNGS BILANZ

zum 1.1.2018

(mit Ergänzungen bis zum Redaktionsschluss am 31.07.2018)



Werbemitteilung

---

# LEISTUNGS BILANZ

## zum 1.1.2018

(mit Ergänzungen bis zum Redaktionsschluss am 31.07.2018)



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 Fondsbeteiligungen.

## Vorwort zur Leistungsbilanz

Für Anleger in den US-amerikanischen Immobilienmärkten ergibt sich zurzeit ein gespaltenes Bild: Einer positiven wirtschaftlichen Ausgangssituation stehen gestiegene geopolitische Risiken gegenüber. Beispielsweise schätzt der in New York ansässige, weltgrößte unabhängige Vermögensverwalter BlackRock die weltpolitische Lage seit der Wahl des US-Präsidenten Donald Trump als relativ angespannt ein. Zweifellos polarisiert der US-Präsident mit seiner von Populismus geprägten Agenda. Hinzu kommen zahlreiche Konflikte und Spannungen rund um den Globus. Doch ein Blick in die Vergangenheit relativiert diese Momentaufnahme: So wertete BlackRock das weltpolitische Risikoniveau beispielsweise im Jahr 2015, dem Jahr der Krim-Annexion, noch deutlich höher.

Wirtschaftlich zeigen sich die USA weiterhin äußerst robust. Die kontroverse Tagespolitik Trumps hat kaum Auswirkungen auf die konjunkturellen Entwicklungen in den USA. Das unterstreicht nicht zuletzt die Zinswende, die von der Federal Reserve Bank (Fed) eingeläutet wurde. Nach drei Zinsschritten im vergangenen Jahr hat die Fed im März und im Juni 2018 die Leitzinsen abermals um jeweils 25 Basispunkte auf inzwischen 1,75 bis 2,0 Prozent erhöht. Damit erreichen die Leitzinsen in den USA erstmals wieder das Niveau des Jahres 2008. Laut Fed-Chairman Jerome Powell ist dies ein logischer Schritt infolge der robusten Wirtschaft und des soliden Jobwachstums. Ungeachtet der Kritik durch US-Präsident Trump stellt die unabhängige Fed für die nahe Zukunft weitere Zinsschritte in Aussicht.

Dies geschieht vor dem Hintergrund einer seit Jahren konstanten positiven Entwicklung der Wirtschaftskraft. Das Bruttoinlandsprodukt der USA (GDP) wuchs im ersten Quartal 2018 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 2,0 Prozent. Damit fiel das Wirtschaftswachstum deutlich höher aus als jeweils im ersten Quartal 2016 und 2017. Im Verlauf des Jahres 2017 wuchs das GDP insgesamt um 2,3 Prozent. Im laufenden Jahr wird mit einer erneuten Steigerung gerechnet: Für 2018 prognostiziert die Fed ein GDP-Wachstum von 2,7 Prozent. Damit übersteigt die Wachstumsprognose für die US-Wirtschaft, wie bereits in den Vorjahren, die Prognosen für Deutschland und Europa für das Jahr 2018. Einen zusätzlichen positiven wirtschaftlichen Impuls bildet die Ende 2017 verabschiedete US-Steuerreform. Obwohl langfristige Folgen bislang schwer abschätzbar sind, geht das Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) von einer deutlichen Steigerung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit für die USA aus.

Parallel dazu entwickelt sich auch der US-Arbeitsmarkt weiterhin positiv: Die Arbeitslosenquote hatte im Mai 2018 mit 3,8 Prozent den niedrigsten Stand seit 1969 erreicht. Im Juni stieg sie wieder leicht auf 4,0 Prozent an. Damit herrscht de facto Vollbeschäftigung. Im Jahresvergleich stagnieren die Reallöhne derzeit, hatten in

den vergangenen Jahren jedoch bereits deutlich angezogen. Die Konsumausgaben steigen kontinuierlich, zuletzt im Mai 2018 um 0,2 Prozent. Dies unterstreicht, dass das Wirtschaftswachstum auch bei den Bürgerinnen und Bürgern der USA ankommt.

Auf den US-amerikanischen Immobilienmärkten setzt sich seit 2015 der Trend eines sinkenden Transaktionsvolumens fort. Es zeigt sich ein Bild der Kontinuität: Im Bürosegment bewegt sich die Leerstandsrate seit über zwei Jahren auf einem für US-Verhältnisse äußerst niedrigen Niveau. Sie betrug im ersten Quartal 2018 12,1 Prozent. Ein Drittel aller US-Metropolen wies Leerstände von unter 10 Prozent auf. Die Angebotsmieten stiegen im ersten Quartal um 2,1 Prozent. Für Class-A-Objekte in Vorzugslage betrug der jährliche Mietpreis 48,24 US-Dollar pro Quadratfuß.

Der NCREIF-Property-Index zeigt aktuell Gesamttrenditen für Büroimmobilien von 6,55 Prozent. Das sind mehr als 80 Basispunkte über dem Vorjahreswert. Der entsprechende Wert bei Mietwohnobjekten beträgt 6,46 Prozent. Einzig Einzelhandelsobjekte mit einer Gesamttrendite von 4,60 Prozent verzeichnen US-weit Einbrüche. Dieser Wert fällt jedoch nach Regionen deutlich unterschiedlich aus: In den westlichen Bundesstaaten liegt er bei 5,94 Prozent. Besonders vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Einzelhandel findet CBRE zufolge eine zunehmende Unterscheidung nach Flächenqualität – also zwischen Prime- und Non-Prime-Objekten – statt. Dies bedeutet, dass die Nachfrage nach hochwertigen Flächen tendenziell wächst, während qualitativ minderwertigere Objekte zunehmend leer stehen.

Insgesamt bewertet JAMESTOWN die US-Immobilienmärkte weiterhin positiv, obwohl die Herausforderungen größer werden. Die von der Fed vorangetriebene Zinswende könnte zur Folge haben, dass sich einige Anleger verstärkt auf Anleihen, beispielsweise US-amerikanische Staatsanleihen, konzentrieren und die aktuell hohe Nachfrage auf den Immobilien- wie auch auf den Aktienmärkten etwas abnimmt. Zudem sorgen die Zinsschritte dafür, dass sich die Kredite für Immobilieninvestments perspektivisch verteuern. Dies dürfte wiederum zu einem leichten Absinken der Marktliquidität und langfristig zu einem moderaten Anstieg der Renditen führen.

Für ein Immobilieninvestment ist zukünftig eine noch stärkere Differenzierung nach Nutzungsarten und Standorten nötig, um weiterhin einen deutlichen Renditeunterschied im Vergleich zu anderen Kapitalanlagen zu gewährleisten. Dies ist vor allem in wachsenden Metropolregionen möglich, die nochmals eine deutlich positivere wirtschaftliche Dynamik aufweisen, als der US-weite Durchschnitt, und für die in den kommenden Jahren von einer konstant positiven Entwicklung der Kauf- und Mietpreise ausgegangen werden kann.

Zudem werden die Zukunftsfähigkeit des jeweiligen Immobilienkonzepts, die Auswahl des Standortes sowie ein aktives Immobilienmanagement immer wichtiger.

Ende Dezember 2017 wurde die Platzierung von JAMESTOWN 30, dem zweitgrößten Fonds in der Unternehmensgeschichte, beendet. Insgesamt haben sich über 9.900 Anleger mit einem Eigenkapitalbetrag von rund \$ 572 Millionen beteiligt. Seit Oktober 2017 hat der Fonds sechs Immobilieninvestitionen in Büro-, Einzelhandels- und Wohnobjekte in New York, Washington, D.C., in der Nähe von Miami und Atlanta sowie in Pittsburgh getätigt. Der Abschluss der Investitionsphase ist zum Jahresende 2018 geplant.

JAMESTOWN konnte für verschiedene Fonds mit dem Ankauf von acht Objekten in 2017 und den ersten sechs Monaten des Jahres 2018 ein Investitionsvolumen von 460 Millionen US-Dollar realisieren und im gleichen Zeitraum drei Investitionsobjekte für insgesamt 2,8 Milliarden US-Dollar veräußern. Mit dem Verkauf von Chelsea Market gelang JAMESTOWN im Frühjahr 2018 die bislang größte Immobilientransaktion in der Unternehmensgeschichte. Das New Yorker Kultobjekt wurde an den Internetkonzern Google verkauft, der bereits Mieter in dem rund 110.000 Quadratmeter großen Gebäude war. Aktuell verwaltet JAMESTOWN Vermögenswerte (Assets under Management) im Volumen von rund 10,3 Milliarden US-Dollar, davon rund 3,3 Milliarden US-Dollar in Publikumsfonds für Privatanleger in Deutschland.

Der im Jahr 2013 aufgelegte US-Vermietungsfonds JAMESTOWN 28 wurde nach einer mittleren Laufzeit von rund drei Jahren im September 2017 erfolgreich beendet. Die Anleger erhielten neben den jährlichen Ausschüttungen von 5,25%<sup>1</sup> weitere Verkaufserlöse von insgesamt \$ 1,2085<sup>2</sup> bzw. 120,85%<sup>1</sup>. Aus den Verkaufserlösen und jährlichen Ausschüttungen errechnet sich ein Gesamtergebnis von durchschnittlich 10,21%<sup>1</sup> p.a. Damit wurde erstmals ein JAMESTOWN Vermietungsfonds, der nach der letzten US-Immobilienkrise platziert worden war, beendet – und zwar mit großem Erfolg für die Anleger.

Die kontinuierliche Verbesserung des Kundenservices ist für JAMESTOWN ein wichtiges Anliegen. Daher haben wir im Frühjahr 2017 das digitale Kundenportal JAMESTOWN Online eingeführt. Dort stellen wir sämtliche Korrespondenz in elektronischer Form zur Verfügung. Mit nur wenigen Klicks können personenbezogene Daten geändert und der jährliche US-steuerliche Fragebogen online ausgefüllt werden. Bislang haben sich bereits über 5.000 Kunden für JAMESTOWN Online registriert. Seit Herbst 2017 haben wir unsere Informationskanäle weiter ausgebaut und informieren nun auch auf Facebook und mit unserem neuen Newsletter „Facts & Trends“ über aktuelle Themen rund um US-Immobilien und die USA.

Die JAMESTOWN US-Immobilien GmbH ist als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) zugelassen und unterliegt der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die Erlaubnis umfasst die Tätigkeit als externe KVG für geschlossene inländische Publikumsfonds sowie geschlossene inländische Spezialfonds. Die JAMESTOWN, L.P. (Komplementärin bei allen JAMESTOWN Bestandsfonds) ist als Investment Adviser bei der US-amerikanischen Finanzaufsichtsbehörde SEC registriert und unterliegt deren Aufsicht.

Die vorliegende Leistungsbilanz dokumentiert die Ergebnisse und die Managementleistung aller von JAMESTOWN seit Aufnahme der Geschäftstätigkeit im Jahr 1983 bis zum Redaktionsschluss initiierten US-Immobilienfonds für Privatkunden (30 US-Vermietungsfonds, fünf US-Immobilien Private Equity Fonds sowie zwei US-Forstfonds). Zum Redaktionsschluss waren hiervon 31 Fonds (s. Anlage ab Seite 33) bereits aufgelöst. Die Leistungsbilanz enthält weiterhin im Kapitel 4 eine Darstellung der JAMESTOWN Fonds für institutionelle Kunden. Aufgrund der unterschiedlichen Fondskonzeption und Anlegerstruktur wurde für diese Beteiligungsmodelle eine eigenständige Darstellung gewählt. Die Kennzahlen dieser Fonds sind daher nicht in dieser Leistungsbilanz enthalten.

## Fonds im Bestand

Zum Redaktionsschluss waren vier US-Immobilienfonds und zwei US-Forstfonds für Privatkunden im Bestand, die als Blindpool-Fonds aufgelegt wurden. Für diese gibt es konzeptionsgemäß zum Zeitpunkt der ursprünglichen Prospektaufstellung keine Einnahmen- und Ausgabenprognose auf Fondsebene. Höhe und Zeitpunkte der Gesamtrückflüsse an die Anleger sind daher nicht bestimmbar. Für die US-Vermietungsfonds werden gemäß Verkaufsprospekt für die Anleger jährliche Ausschüttungen (bei JAMESTOWN 27: 6%<sup>1</sup>; bei JAMESTOWN 29: 4,5%<sup>1</sup>; bei JAMESTOWN 30: 4%<sup>1</sup> und nach Änderung des Gesellschaftsvertrages bei JAMESTOWN Co-Invest 5: 6%<sup>1</sup>) und Rückflüsse aus dem Verkauf der Immobilien von jeweils \$ 1,10<sup>2</sup> angestrebt. Bei den US-Forstfonds JAMESTOWN Timber 1 und JAMESTOWN Timber 2 ist das Ziel gemäß Verkaufsprospekt, an die Anleger zwischen \$ 2,00<sup>2</sup> und \$ 3,00<sup>2</sup> bzw. \$ 1,80<sup>2</sup> und \$ 2,30<sup>2</sup> zurückzuzahlen.

Der US-Vermietungsfonds JAMESTOWN 27 ist noch in vier Fondsimmobilen in San Francisco, Boston und New York investiert. Für 2018 wird eine prospektgemäße Ausschüttung von 6%<sup>1</sup> bezogen auf die angepasste Kapitaleinlage von \$ 0,75 je Anteil, somit \$ 0,045<sup>2</sup> je Anteil, an die Anleger erwartet. Der US-Vermietungsfonds JAMESTOWN 29 ist in sechs Fondsimmobilen in New York, Washington, D.C., in Südfloida und im

<sup>1</sup> Vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag

<sup>2</sup> Vor Steuern, je Anteil ohne Ausgabeaufschlag



Großraum San Francisco investiert. Für 2018 wird eine prospektgemäße Ausschüttung von 4,5%<sup>1</sup> an die Anleger erwartet. Der US-Vermietungsfonds JAMESTOWN 30 befindet sich noch in der Investitionsphase, hat jedoch bereits sechs Immobilieninvestitionen in New York, Washington, D.C., in der Nähe von Miami und Atlanta sowie in Pittsburgh getätigt. Für 2018 wird eine prospektgemäße Ausschüttung von 4%<sup>1</sup> an die Anleger erwartet. Unverändert positiv entwickelt sich der in 2007 als ursprünglich opportunistisch konzipierte Fonds JAMESTOWN Co-Invest 5. Dieser Fonds hat seine Investitionen erst nach der Finanz- und Wirtschaftskrise getätigt. Für 2018 wird eine Ausschüttung in Höhe von 6%<sup>1</sup> erwartet.

Der US-Forstfonds JAMESTOWN Timber 1 ist mit einem Eigenkapitalvolumen von knapp 53 Millionen US-

Dollar vollständig investiert. Für diesen Fonds werden Gesamtrückflüsse an die Anleger von \$ 1,30<sup>2</sup> - \$ 1,70<sup>2</sup> bis zum Ende der Fondslaufzeit 2024 erwartet. JAMESTOWN Timber 2 ist mit einem Eigenkapitalvolumen von rund 26,5 Millionen US-Dollar ebenfalls vollständig investiert. Ende 2017 erfolgte die Enteignung von Teilen des Newport Forstes durch die US-Behörden. Im März 2018 sind dem Fonds 8,47 Mio. US-Dollar als vorläufige Entschädigungszahlung zugeflossen. Zwischen 2014 und 2018 erfolgten bereits Gesamtrückflüsse an die Anleger des Fonds in Höhe von insgesamt 49%<sup>1</sup> sowie zusätzlich eine anfängliche Ausschüttung in Höhe von 3%<sup>1</sup> p.a. Für diesen Fonds werden Gesamtrückflüsse an die Anleger von \$ 1,40<sup>2</sup> - \$ 1,80<sup>2</sup> bis zum Ende der Fondslaufzeit 2024 erwartet.

Köln/Atlanta, 31.07.2018

<sup>1</sup> Vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag

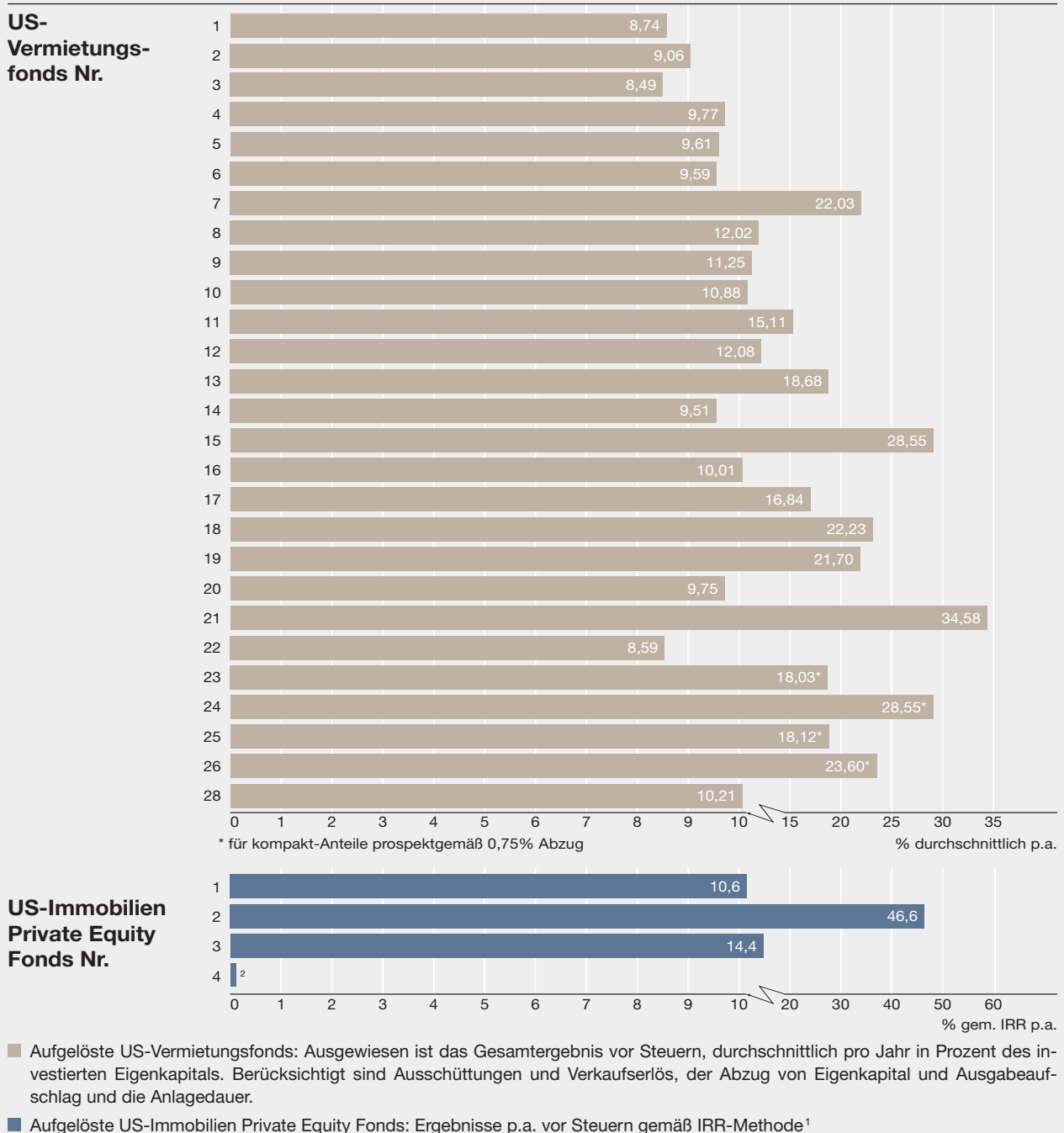
<sup>2</sup> Vor Steuern, je Anteil ohne Ausgabeaufschlag

## Aufgelöste Fonds

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 2013 insgesamt 28 aufgelegten US-Vermietungsfonds bereits 27 wieder aufgelöst, die alle in vermietete amerikanische Immobilien investiert waren. Das hierfür benötigte Eigenkapital von insgesamt \$ 3,045 Mrd. investierten rund 71.000 Privatanleger mit Anlagesummen in der Regel zwischen \$ 30.000 und \$ 100.000 pro Beteiligung.

### JAMESTOWN Leistungsbilanz der aufgelösten US-Immobilienfonds



<sup>1</sup> Definition der IRR-Methode siehe Seite 6

<sup>2</sup> Die IRR ist minimal positiv. Den Anlegern wurden 101% des ursprünglich investierten Eigenkapitals zurückgezahlt. Weitere Informationen finden Sie auf den Seiten 83-84.

An Ausschüttungen aus Vermietungsüberschüssen und Verkaufserlösen erhielten die Anleger insgesamt \$ 6,247 Mrd., das heißt \$ 3,202 Mrd. mehr als das investierte Eigenkapital. Bei einer durchschnittlichen Laufzeit der Fonds von rund fünf einhalb Jahren ergeben sich durchschnittlich über 19% pro Jahr für den deutschen Anleger bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern. Kein Anleger hat mit einem dieser 27 JAMESTOWN Fonds Geld verloren, denn auch der Schlechteste erbrachte durchschnittlich 8,5% pro Jahr. Der beste Fonds, JAMESTOWN 21, hat für dessen 5.400 Anleger aus \$ 300 Mio. eingezahltem Eigenkapital Rückflüsse von \$ 978 Mio. geleistet, woraus sich über die 6,5-jährige Anlagedauer dieses Fonds durchschnittlich 34,5% pro Jahr errechnen.

Von den fünf aufgelegten JAMESTOWN US-Immobilien Private Equity Fonds wurden bislang vier Fonds mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 1,3 Milliarden US-Dollar wieder aufgelöst. Bei einer durchschnittlichen Kapitalbindungsdauer zwischen 1,4 Jahren und 4,1 Jahren erhielten die Anleger der Fonds JLI 1-3 Gesamtrückflüsse vor Steuern zwischen 115% und 201% jeweils bezogen auf das in den drei Fonds investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Hieraus resultieren Ergebnisse vor Steuern zwischen 10,6% und 46,6% jährlich, gemäß IRR-Methode<sup>1</sup>. Im November 2016 hat JAMESTOWN den Fonds JAMESTOWN Co-Invest 4 liquidiert. Der Vertrieb war 2006 gestartet, also kurz vor der schweren Finanz- und Wirtschaftskrise. Durch den unermüdlichen Einsatz und die Kompetenz des Asset Managements

konnte den Anlegern 101% des ursprünglich investierten Eigenkapitals ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern zurückgezahlt werden. 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.

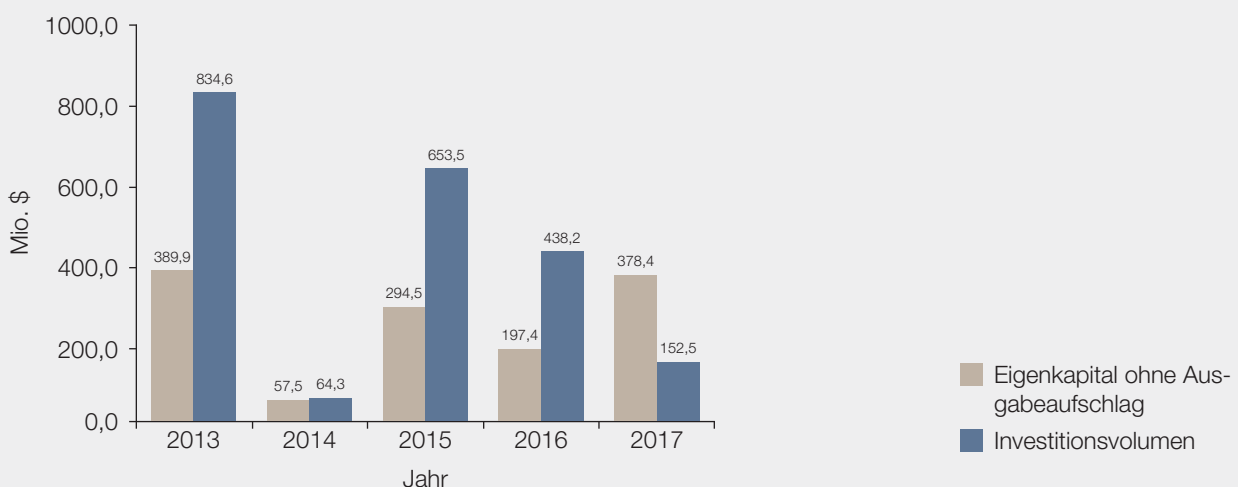
Diese Gesamtergebnisse sind nach unserer Kenntnis einzigartig für einen Initiator von US-Immobilienfonds für Privatanleger in Deutschland.

### Marktführer in Deutschland

Seit vielen Jahren ist JAMESTOWN Marktführer in Deutschland im Segment von US-Immobilienfonds für Privatanleger. Allein in den vergangenen fünf Jahren (2013-2017) konnte JAMESTOWN bei deutschen Privatanlegern ein Eigenkapitalvolumen (ohne Ausgabeaufschlag) von rund 1,3 Milliarden US-Dollar platzieren. Bislang haben sich insgesamt knapp 80.000 Anleger an Fonds von JAMESTOWN beteiligt.

Die JAMESTOWN US-Immobilien GmbH beziehungsweise die JAMESTOWN, L.P. sind Mitglied in den Branchenverbänden BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e.V.), AFIRE (Association of Foreign Investors in Real Estate), INREV (Investors in Non-listed Real Estate Vehicles) und der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

### JAMESTOWN: Platziertes Eigenkapital und realisiertes Investitionsvolumen in Mio. \$\*



\* bezogen auf Privatkunden ohne institutionelle Kunden

<sup>1</sup> Definition der IRR-Methode siehe Seite 6



### Hinweise zur Darstellung in der Leistungsbilanz

Die bei den aufgelösten Fonds (siehe Anlage) verwendeten Begriffe „Haltedauer“ bzw. „Investitionsdauer“ bezeichnen 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 (siehe Kapitel 4) beziehen sich die Angaben hinsichtlich Zahl der Anleger und Fremdkapital, wenn nicht anders erwähnt, auf den 31.12.2017. Die jeweiligen Angaben zum Vermietungsstand gelten für den Zeitpunkt des letzten Gesellschafterrundschreibens. 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 einer Verzinsung, bei der Zu- und Rückflüsse zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgen, die Verzinsung des über den Investitionszeitraum 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 je Anteil resultiert aus der Division des Nettoinventarwerts durch die Zahl der ausgegebenen Anteile. 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 alle 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, laufende Gebühren, Investitionsaufwendungen und sonstige Kosten sowie erforderliche Barmittelreserven der Gesellschaft.

Angaben in \$ je Anteil: Ein Anleger, der beispielsweise 100.000 US-Dollar gezeichnet hat, verfügt über 100.000 Anteile zu nominal \$ 1,00 je Anteil. Über die gesamte Dauer der Fondslaufzeit bleibt die Anzahl der vom Anleger gehaltenen Anteile immer gleich, während sich der Nominalwert des Anteils zum Beispiel durch Eigenkapitalrückzahlung verändert. Zur besseren Verständlichkeit wurden daher einige Kennziffern des Fonds auf \$ je Anteil umgestellt (zum Beispiel entsprechen 6% Ausschüttung bei JAMESTOWN 27 \$ 0,045 Ausschüttung je Anteil, da bereits Ende 2016 eine Eigenkapitalrückzahlung von \$ 0,25 je Anteil an die Anleger geleistet wurde).



# LEISTUNGSBILANZ ZUM 1.1.2018

(mit Ergänzungen bis zum Redaktionsschluss am 31.07.2018)

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Selbstauskunft</b>	<b>8</b>
<b>2. Informationen zu den von JAMESTOWN initiierten US-Immobilienfonds</b>	<b>13</b>
2.1. Allgemeine Angaben	13
2.2. Übersicht zu Eigenkapital, Fremdmitteln und Investitionsvolumen der JAMESTOWN Fonds	16
<b>3. Zweitmarkt – Vorzeitige Veräußerbarkeit von Anteilen an JAMESTOWN Fonds</b>	<b>17</b>
<b>4. Einzeldarstellung der bestehenden JAMESTOWN Fonds</b>	<b>18</b>
4.1. JAMESTOWN US-Vermietungsfonds	18
4.2. JAMESTOWN US-Forstfonds	26
4.3. JAMESTOWN Institutional Funds	30
<b>5. Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers</b>	<b>31</b>
<b>Anlage (aufgelöste JAMESTOWN Fonds)</b>	<b>33</b>



## 1. Selbstauskunft

Die JAMESTOWN Gruppe besteht im Wesentlichen aus zwei rechtlich und funktional getrennten Schwes-tergesellschaften in Köln, Deutschland, und Atlanta, USA, zwischen denen eine Aufteilung der zur Fondsemission und -verwaltung notwendigen Aufgaben erfolgt.

### 1.1. Firma: JAMESTOWN, L.P., Atlanta

Postanschrift:

(einschließlich aller amerikanischen Tochtergesellschaften)

Ponce City Market  
675 Ponce De Leon Avenue, NE  
7th Floor  
Atlanta, GA 30308  
Tel.: 001-770-805-1000  
Fax: 001-770-805-1001

Rechtsform:

Limited Partnership  
(mit Kommanditgesellschaft vergleichbar)  
nach dem Recht des Bundesstaates Georgia

#### 1.1.1. Gründung:

Das Unternehmen wurde am 29. Juli 1983 unter dem Namen European American Management, Ltd. gegründet und ab dem 1. April 1985 als General Partnership geführt. Mit Wirkung zum 1. Juni 1985 wurde European American Management umbenannt in JAMESTOWN Management Company, seit dem 1. Juli 1993 wird der Name JAMESTOWN, L.P. geführt.

#### 1.1.2. Gesellschafter/Lebenslauf:

Bis zum 31.12.2005 war das Unternehmen eine General Partnership. Mit Wirkung zum 01.01.2006 wurde die Gesellschaft reorganisiert als JAMESTOWN Limited Partnership (Kommanditgesellschaft). Komplementärin mit einem Anteil von 0,1% ist die JAMESTOWN Properties Corp., Atlanta, die Aktien gehören zu 70% Christoph Kahl sowie zu jeweils 15% Matt Bronfman und Michael Phillips. Das Kommanditkapital verteilt sich auf Christoph Kahl und Ute Kahl mit jeweils 37,5% sowie Matt Bronfman mit 5% und Michael Phillips mit 20%. Das Kapital beträgt \$ 10.000 und ist voll eingezahlt. Das Eigenkapital (Partner's Equity) zum 31.12.2017 beträgt rund \$ 48 Mio. Die Komplementärfunktionen bei allen JAMESTOWN Fonds werden direkt bzw. indirekt durch JAMESTOWN, L.P. ausgeübt.

Christoph Kahl, geboren am 18. Juli 1954 in Köln, ist geschäftsführender Gesellschafter und Gründer der JAMESTOWN US-Immobilien GmbH. Er studierte 1973 bis 1977 an der Universität zu Köln (Abschluss: Diplom-Kaufmann).

Schon kurz nach seinem Studium spezialisierte sich Christoph Kahl auf US-Immobilien. Seit dem 1. April 1979 widmet er sich – zunächst als Selbstständiger, später als Firmengründer – ausschließlich Gewerbeimmobilien in den USA als Kapitalanlage für deutsche Anleger. In den USA wurde hierfür die JAMESTOWN, L.P. gegründet, bei der Christoph Kahl seit dem 1. April 1985 General Partner und seit dem 1. April 2006 Managing Partner ist. Zur Konzeption und Vermittlung sowie der Fondsverwaltung und Betreuung der Anleger in Deutschland dient die JAMESTOWN US-Immobilien GmbH, in der Christoph Kahl seit Ende 1990 Geschäftsführer und Gesellschafter ist.

#### 1.1.3. Gegenstand des Unternehmens:

Gegenstand des Unternehmens sind Ankauf, Halten, Verbesserung, Betrieb, Kontrolle, Management und Verkauf von Immobilien und alle damit zusammenhängenden Geschäftstätigkeiten. JAMESTOWN, L.P. ist mittelbar beziehungsweise unmittelbar General Partner (Komplementärin) der Beteiligungsgesellschaften für die Fonds JAMESTOWN 27, JAMESTOWN 29, JAMESTOWN 30, JAMESTOWN Co-Invest 5, JAMESTOWN Timber 1, JAMESTOWN Timber 2, JAMESTOWN Premier Property Fund, JAMESTOWN Timberlands und JAMESTOWN Latin America Fund und erfüllt die damit zusammenhängenden Aufgaben.

#### 1.1.4. Verbundene Unternehmen:

Die folgenden vier Gesellschaften sind jeweils zu 100% Tochtergesellschaften von JAMESTOWN, L.P. und werden in der Bilanz der Muttergesellschaft konsolidiert.

Zum 1. August 1987 wurde die **JAMESTOWN Management Corporation** gegründet. Seit dem 1. August 1993 werden die Anteile vollständig von JAMESTOWN gehalten. Die Gesellschaft erbringt Verwaltungs- und Dienstleistungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die zum 1. Oktober 1988 gegründete **JAMESTOWN Realty Company, L.P.** ist ein in Georgia und anderen Bundesstaaten über den General Partner lizenzierter Real Estate Broker (Immobilienmakler). Die Firma fungiert bei An- und Verkauf der Fondsimmobilen als Makler.

Zum 12. November 2002 wurde die **JAMESTOWN Commercial Management Company, L.P.** gegründet. Die Gesellschaft übernimmt die Objektverwaltung der Fondsimmobilien.

Zum 28. März 2008 wurde die **JT Tax Services, L.P.** gegründet. Diese Gesellschaft übernimmt, sofern von den JAMESTOWN Fondsanlegern jeweils beauftragt, die Bearbeitung der individuellen US-Steuererklärung und reicht diese bei den US-Steuerbehörden ein.

#### **1.1.5. Geschäftsleiter der JAMESTOWN, L.P.:**

Matt Bronfman (CEO), Michael Phillips (President), Chris Kopecky (CFO)

#### **1.1.6. Angestellte:**

In den USA werden rund 160 Mitarbeiter beschäftigt.

#### **1.1.7. Eigenkapital:**

Das Eigenkapital der JAMESTOWN Limited Partnership beträgt zum 31.12.2017 rund \$ 48 Mio.

## **1.2. Firma: JAMESTOWN US-Immobilien GmbH**

Postanschrift:  
 Marienburger Str. 17, 50968 Köln  
 Tel.: 0221/3098-0, Fax: 0221/3098-100  
 Internet: [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de)  
 E-Mail: [info@jamestown.de](mailto:info@jamestown.de)  
 Amtsgericht Köln HRB 21384

#### **1.2.1. Gründung:**

Das Unternehmen wurde 1990 unter dem Namen USIS US-Immobilienervice GmbH gegründet. Mit Wirkung zum 15.04.1996 erfolgte die Umbenennung in JAMESTOWN US-Immobilien GmbH.

#### **1.2.2. Gesellschafter:**

Am Stammkapital von € 102.258 sind Christoph Kahl zu 75,5% und Ute Kahl zu 24,5% beteiligt.

#### **1.2.3. Aufsichtsrat:**

Claus-Jürgen Cohausz (Vors.), Dr. Dietrich Gottwald, Peter Pfeil

#### **1.2.4. Gegenstand des Unternehmens:**

Die Gesellschaft war für die bis Ende 2013 aufgelegten Fonds – bis einschließlich JAMESTOWN 28 – Herausgeberin und Verantwortliche für die Verkaufsprospekte. Seit März 2014 ist die JAMESTOWN US-Immobilien GmbH eine von der BaFin beaufsichtigte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß KAGB. Unternehmensgegenstand der KVG sind die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen, EU-AIF oder ausländischen AIF (kollektive Vermögensverwaltung) und die damit zusammenhängenden Dienstleistungen. Für JAMESTOWN 29, JAMESTOWN 30 und alle zukünftigen JAMESTOWN Publikumsfonds übernimmt die KVG die Geschäftsführung, insbesondere das Fondsmanagement und das Risikomanagement. Derzeit werden von der JAMESTOWN US-Immobilien GmbH über 25.000 Anleger betreut.

#### **1.2.5. Verbundene Unternehmen:**

Am 17. April 2008 wurde die **JAMESTOWN Vertriebs-GmbH**, eine hundertprozentige Tochter der JAMESTOWN US-Immobilien GmbH, gegründet. Die Gesellschaft ist mit der Vermittlung von Anteilen und der Vertriebskoordination beauftragt. Geschäftsführer sind Dr. Klaus-Dieter Schmidt und Ralph Hassert.

#### **1.2.6. Geschäftsführer der JAMESTOWN US-Immobilien GmbH:**

Jochen Stockdreher, geboren am 21. November 1966 in Bergisch Gladbach, verheiratet, 2 Kinder, 1987-1994 Studium an der Universität zu Köln, Abschluss Diplom-Kaufmann. Eintritt in das Unternehmen am 01.08.1995; seit 2001 Prokurist und seit Oktober 2006 Geschäftsführer; Schwerpunkt: Risikomanagement.

Dr. Jürgen Gerber, geboren am 24. Mai 1963 in Freiburg i.Br., verheiratet, 3 Kinder, 1983-1995 Studium und Promotion zum Dr. phil. an der Universität Freiburg i.Br., Eintritt in das Unternehmen am 01.04.2005, ab 2008 Prokurist und seit 01.09.2010 Geschäftsführer; Schwerpunkt: Fondsmanagement und Anlegerbetreuung.

Christoph Kahl, siehe Seite 8.

#### **1.2.7. Angestellte:**

Bei der JAMESTOWN US-Immobilien GmbH in Köln sind rund 45 Mitarbeiter tätig.

#### **1.2.8. Eigenkapital:**

Per 31.12.2017 beträgt das Eigenkapital der JAMESTOWN US-Immobilien GmbH € 7,1 Mio.



Köln: Sitz der JAMESTOWN US-Immobilien GmbH

## Nachhaltiges Immobilienmanagement

JAMESTOWN hat mit dem firmeneigenen Programm „JAMESTOWN Green“ Leitlinien zur Erzielung der ökologischen Nachhaltigkeit des Unternehmens und des gesamten von JAMESTOWN verwalteten Immobilienportfolios implementiert. Gemäß diesen Leitlinien erarbeitet JAMESTOWN sowohl für die Bestandsimmobilien als auch für die zum Ankauf vorgesehenen Objekte Konzepte zur Verbesserung ihrer ökologischen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit. Dabei steht insbesondere eine Reduzierung des Energie- und Wasserverbrauchs sowie der CO<sub>2</sub>-Emissionen um jeweils 20 Prozent bis zum Jahr 2024 im Vordergrund.





JAMESTOWN erarbeitet für seine Immobilien umfangreiche Nachhaltigkeitspläne und entwickelt daraus Mietvertragsklauseln, die für die Mieter Anreize schaffen, in energiesparende Maßnahmen zu investieren, indem sie an den Ersparnissen partizipieren. Solche Maßnahmen können zum Beispiel die Installation von energieeffizienten LED-Lampen, automatische Lichtabschaltungen oder der Einbau von Steuerungssystemen für Klimaanlage sein. Die Asset Manager zeigen den Mietern in den Vertragsverhandlungen den Nutzen dieser Klauseln auf. Darüber hinaus trug

das Gebäudemanagement externe Best-Practice-Fälle und interne Beispiele für nachhaltige Mietvertragsklauseln zusammen, woraus die Experten eine Sammlung an „grünen Klauseln“, die auf eine Vielzahl von Objekttypen und Mieter anwendbar sind, entwickelt haben. Die Asset- und Vermietungsmanager sind aktiv in den Prozess eingebunden, denn sie bringen das Programm den Mietern nahe. Die Zahl der nachhaltigen Mietverträge im JAMESTOWN Portfolio soll weiter steigen und Vermietungsflächen von bis zu 1,5 Millionen Quadratmetern umfassen.

Bis heute sind bereits rund 400.000 Quadratmeter Gebäudeflächen im JAMESTOWN Immobilienportfolio nach dem LEED-Standard (US-Nachhaltigkeitssiegel) zertifiziert worden. Darüber hinaus verfügen alle Bürogebäude über den „Energy Star“, der vom US-Umwelt-

ministerium verliehen wird. 2016 wurde JAMESTOWN erneut mit dem Green Lease Leader Award ausgezeichnet. Diese Auszeichnung wird durch das Institute for Market Transformation gemeinsam mit dem US-Umweltministerium verliehen. Ausgezeichnet wurden Firmen, die in ihre Gewerbemietverträge Klauseln aufgenommen haben, die zu Energieeinsparungen führen.

### Die JAMESTOWN Nachhaltigkeitsziele bis 2024

Strom  - 20%	Treibhausgase  - 20%
Wasser  - 20%	Abfall  - 40-75%

### Ponce City Market

Ponce City Market, eine Immobilie des JAMESTOWN Fonds Co-Invest 5, ist der größte historische Backsteinbau im Südosten der USA. JAMESTOWN baute Ponce City Market zu einem gemischt genutzten Ob-



jekt mit 77.000 Quadratmetern Büro-, Gastronomie- und Einzelhandelsflächen sowie rund 260 Wohnungen mit insgesamt knapp 22.500 Quadratmetern Wohnfläche um.

- „Grüne Mietverträge“ mit 100% der Mieter abgeschlossen
- Dreimal mit LEED Gold Award ausgezeichnet
- Gewinner des internationalen TOBY® (The Outstanding Building Of The Year) Awards in der Kategorie gemischt genutzte Gebäude
- Reduzierter Wasserverbrauch um 25 Mio. Liter p.a. (rund 125.000 Badewannenfüllungen)
- Reduzierter Energieverbrauch von 1,3 Mio. kWh p.a. (rund 565 Einpersonenhaushalte)



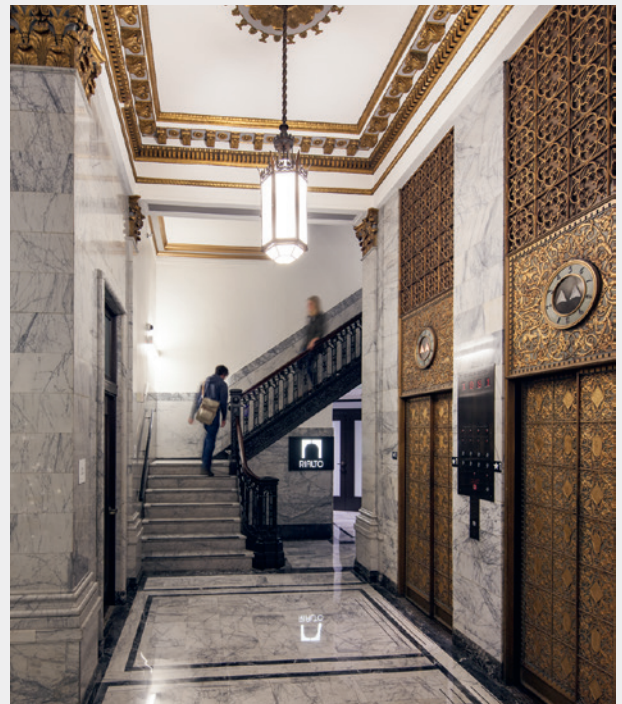
Dabei bewertete eine Jury Aspekte wie etwa vertragliche Mieterzusagen zur Umsetzung von Energiesparmaßnahmen, deren Kostenteilung zwischen beiden Vertragsparteien und die Transparenz beim Energieverbrauch. JAMESTOWN konnte bei der Jury insbesondere mit Bemühungen punkten, Potenziale für nachhaltiges Handeln zu erkennen und Mieter mit innovativen Lösungen auch in einem sehr wettbewerbsintensiven Umfeld von den Vorteilen zu überzeugen.

JAMESTOWN Premier wurde von 2014 bis 2017 der „Green Star“ des Global Real Estate Benchmark (GRESB) verliehen. Der Fonds erhielt diese Auszeichnungen, da er zu den Top 20% des gesamten GRESB Portfolios gehörte. JAMESTOWN erfüllt mit seinem nachhaltigen Immobilienmanagement auch die Leitlinien zum nachhaltigen Immobilien-Portfoliomanagement des Branchenverbandes BVI.

### Geschäftshaus Rialto

Im Jahr 2016 hat JAMESTOWN 29 das Geschäftshaus Rialto in der Innenstadt von San Francisco erworben. Dieses Gebäude mit einer historischen Ziegelsteinfassade erstreckt sich über neun Geschosse und verfügt im Erdgeschoss über Einzelhandels- und Gastronomieflächen, während die oberen Etagen an Büronutzer vermietet sind. Im Vergleich zu Nachbargebäuden gleicher Bauart ist beim Geschäftshaus Rialto der Verbrauch von Energie und Wasser um 88% bzw. 60% geringer. Dank des von JAMESTOWN eingeführten Mülltrennungssystems werden nun über 90% der Abfälle der korrekten Entsorgung zugeführt. Aufgrund der zentralen Lage im South Financial District von San Francisco nutzen rund 85% der Mieter für ihren Weg zur Arbeit den öffentlichen Nahverkehr, das Fahrrad oder gehen sogar zu Fuß. Dadurch werden die Treibhausgasemissionen des Gebäudes stark reduziert.

Für alle diese fortlaufenden Nachhaltigkeitsmaßnahmen wurde das Geschäftshaus Rialto im Dezember 2017 mit LEED Platin ausgezeichnet.



## 2. Informationen zu den von JAMESTOWN initiierten US-Immobilienfonds

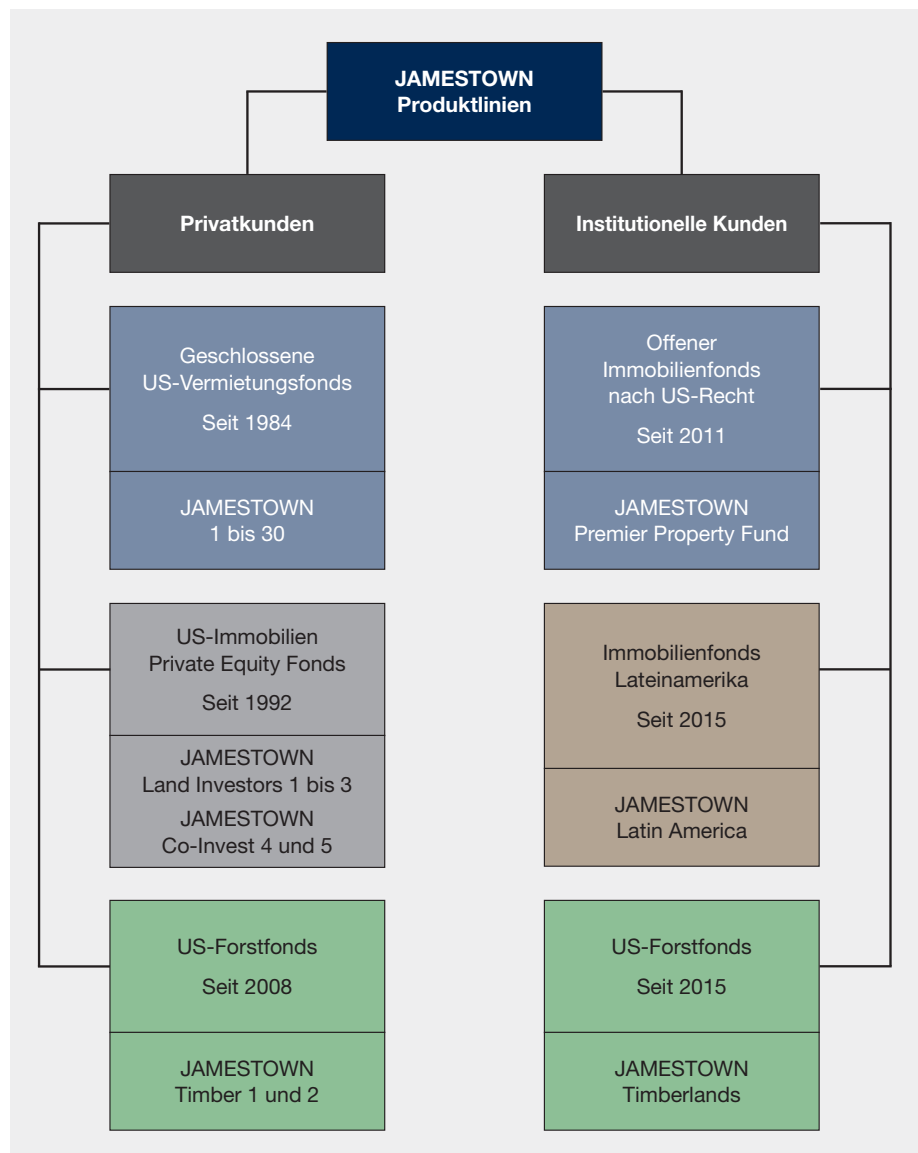
### 2.1. Allgemeine Angaben

#### 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. Die Vertriebskoordination erfolgt durch die JAMESTOWN Vertriebs-GmbH. 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 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.

#### Drei Produktlinien für Privatkunden: US-Vermietungsfonds/US-Immobilien Private Equity Fonds/US-Forstfonds

JAMESTOWN hat in den drei Produktlinien US-Vermietungsfonds, US-Immobilien Private Equity Fonds und US-Forstfonds bislang insgesamt 37 Fonds aufgelegt. Während die eher konservativ orientierten US-Vermietungsfonds JAMESTOWN 1 bis 30 in langfristig vermietete Bestandsimmobilien investieren, haben die US-Immobilien Private Equity Fonds (JAMESTOWN Land Investors 1 bis 3 sowie JAMESTOWN Co-Invest 4 und 5) ein stärker ausgeprägtes Chancen-Risiko-Profil. Diese investieren in Grundstücke sowie in Projekt- und Bestandsentwicklungen. Mit





der Emission von JAMESTOWN Timber 1 im Oktober 2008 hat JAMESTOWN die dritte Produktlinie US-Forstfonds gestartet und diese mit dem Nachfolger Timber 2 im Mai 2011 fortgesetzt. Alle 37 Fonds sind in dieser Leistungsbilanz vollständig und in separaten Einzeldarstellungen im Kapitel 4 sowie in der Anlage aufgeführt.

### **Eigenkapital vollständig platziert:**

Alle von JAMESTOWN für Privatkunden aufgelegten Fonds wurden vollständig – überwiegend von Privatanlegern – gezeichnet. Keine Emission wurde rückabgewickelt. Die Gesamtzahl der emittierten Kommanditbeteiligungen beläuft sich auf rund 120.000. Die durchschnittliche Zeichnungssumme beträgt rund 47.000 US-Dollar.

### **Zusätzlicher Kapitalbedarf:**

JAMESTOWN Erfahrungen bei Vorgängerfonds (Nr. 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 und 19) 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.

Eine Möglichkeit, zusätzlichen Kapitalbedarf zu bedienen, sind bei JAMESTOWN 27 die B-Anteile. Das Konzept sieht vor: JAMESTOWN beteiligt sich als Kommanditist zum Emissionsbeginn mit B-Anteilen. Bei JAMESTOWN 29 und JAMESTOWN 30 hat die Komplementärin die Option, mit Zustimmung der KVG als weitere Kommanditistin ein mit JAMESTOWN verbundenes Unternehmen aufzunehmen, das zu einem oder mehreren Zeitpunkten Anteile zum jeweils geltenden Nettoinventarwert übernimmt (Nachinvestitionen). Einzahlungen für B-Anteile (die hierdurch in A-Anteile umgewandelt werden) bzw. 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.

### **Informationen zum aktuellen steuerlichen Anerkennungsstand der Fonds:**

Die US-Immobilieninkünfte 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 Immobilieninkünfte („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.

### **Transparente und zukunftsorientierte Fondsinformationen/Umfassende Anlegerbetreuung:**

Mindestens zweimal pro Jahr erhalten die JAMESTOWN Fondsanleger 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 30 sowie den US-Immobilien Private Equity Fonds und den US-Forstfonds informiert JAMESTOWN hier detailliert über den Ankauf jedes einzelnen Fondsobjekts. Darüber hinaus wird in regelmäßigen Gesellschafterschriften 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 26 (ohne 14) sowie Co-Invest 4 und JAMESTOWN 28 wurden knapp 83.000 Anleger bis zum Frühjahr 2018 um eine Bewertung nach Schulnoten gebeten, überdurchschnitt-

lich viele – rund 57% – 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**

Alle Investitionen, Finanzierungen, sowie Mieteinkünfte und Bewirtschaftungskosten erfolgen in US-Dollar. Auch die Kapitaleinlagen und alle Ausschüttungen sind in der Währung US-Dollar denominated, 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-Dollar zum Euro ist nicht möglich. Der Anleger trägt somit das Risiko einer Reduzierung der wirtschaftlichen Ergebnisse seiner Anlage, wenn sich der Wechselkurs des US-Dollar 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 füh-

ren, bis hin zu einem teilweisen Verlust des investierten Eigenkapitals einschließlich Ausgabeaufschlag.

### **Garantiertes Rückgaberecht der Fondsanteile in persönlichen Notsituationen:**

Die persönlichen Umstände des Anlegers können sich nach Beitritt entscheidend verändern. Deshalb gibt 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 hat für diese Fälle das „garantierte Rückgaberecht“ eingeführt, dessen Erfüllung von der Fondsgesellschaft jederzeit garantiert wird (bei JAMESTOWN Co-Invest 5 und JAMESTOWN Timber 1 und 2 zu 100% des vom Anleger gezeichneten Eigenkapitals abzüglich bereits erfolgter Ausschüttungen bzw. bei JAMESTOWN 27 zu 100% des vom Anleger gezeichneten Eigenkapitals abzüglich bereits gezahlter Verkaufserlöse). Für die nach dem KAGB aufgelegten Fonds JAMESTOWN 29 und JAMESTOWN 30 besteht aus regulatorischen Gründen kein Rückgaberecht.

## 2.2. Übersicht zu Eigenkapital, Fremdmitteln und Investitionsvolumen der JAMESTOWN Fonds

Angaben in US-\$

Fonds	Gründungsjahr	Kapital- erhöhung	Eigenkapital	Fremdkapital	Investitions- volumen
<b>Aufgelöste Fonds</b>					
JAMESTOWN 1	1984		3.500.000	-	3.500.000
JAMESTOWN 2	1985		4.200.000	-	4.200.000
JAMESTOWN 3	1986		3.776.000	1.225.000	5.001.000
JAMESTOWN 4	1988		5.950.000	5.800.000	11.750.000
JAMESTOWN 5	1989	1993	4.875.000	5.325.000	10.200.000
JAMESTOWN 6	1991	1996	5.865.000	5.000.000	10.865.000
JAMESTOWN 7	1991		4.000.000	13.500.000	17.500.000
JAMESTOWN 8	1992	1993	7.750.000	11.700.000	19.450.000
JLI 1	1992		670.000	-	670.000
JAMESTOWN 9	1993	1995	13.995.000	19.200.000	33.195.000
JAMESTOWN 10	1993	1995	16.000.000	18.350.000	34.350.000
JLI 2	1993		4.000.000	2.000.000	6.000.000
JAMESTOWN 11	1994	1995	26.735.000	38.825.000	65.560.000
JAMESTOWN 12	1994	1996	30.600.000	30.250.000	60.850.000
JAMESTOWN 13	1995		17.400.000	21.200.000	38.600.000
JAMESTOWN 14	1995		30.000.000	25.000.000	55.000.000
JLI 3	1995		13.274.756	9.055.035	22.329.791
JAMESTOWN 15	1996		25.750.000	31.300.000	57.050.000
JAMESTOWN 16	1996		37.500.000	48.160.000	85.660.000
JAMESTOWN 17	1997		41.700.000	50.334.000	92.034.000
JAMESTOWN 18	1997		152.500.000	197.500.000	350.000.000
JAMESTOWN 19	1998	1999	126.200.000	164.000.000	290.200.000
JAMESTOWN 20	1999		254.300.000	186.265.000	440.565.000
JAMESTOWN 21	1999		300.000.000	350.000.000	650.000.000
JAMESTOWN 22	2001		186.400.000	230.000.000	416.400.000
JAMESTOWN 23	2002		311.000.000	339.724.000	650.724.000
JAMESTOWN 24	2003		269.850.000	358.250.000	628.100.000
JAMESTOWN 25	2004		431.200.000	603.650.000	1.034.850.000
JAMESTOWN 26	2005		350.000.000	540.984.000	890.984.000
JAMESTOWN Co-Invest 4	2006		648.400.000	643.711.433*	1.292.111.433
JAMESTOWN 28	2013		383.923.000	448.162.000	832.085.000
Summe aufgelöste Fonds			3.711.313.756	4.398.470.468	8.109.784.224
<b>Bestandsfonds</b>					
JAMESTOWN 27	2011	2013/2014**	438.039.444	366.128.000	804.167.444
JAMESTOWN 29	2014		339.279.000	398.389.000	737.668.000
JAMESTOWN 30	2016		572.092.000	270.572.800***	842.664.800
JAMESTOWN Co-Invest 5	2007		448.921.392	410.800.000	859.721.392
JAMESTOWN Timber 1	2008		52.805.000	0	52.805.000
JAMESTOWN Timber 2	2011		26.445.000	0	26.445.000
Summe Bestandsfonds			1.877.581.836	1.445.889.800	3.323.471.636
<b>Summe GESAMT</b>			<b>5.588.895.592</b>	<b>5.844.360.268</b>	<b>11.433.255.860</b>

\* 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.

\*\* In 2013 und 2014 wurden \$ 19,45 Mio. B-Anteile gemäß Fondskonzeption von der Komplementärin eingezahlt.

\*\*\* Stand 31.07.2018

### 3. Zweitmarkt – Vorzeitige Veräußerbarkeit von Anteilen an JAMESTOWN Fonds

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 Verkauf bzw. Kauf von Fondsbeteiligungen an hierauf spezialisierte Handelsplattformen wenden.

Kauf- und Verkaufsinteressenten können über die JAMESTOWN Internetseite ([www.jamestown.de](http://www.jamestown.de)) Informationen zum JAMESTOWN Zweitmarkt sowie sämtliche den jeweiligen Fonds betreffende Informationen einsehen bzw. herunterladen. Hierbei handelt es sich insbesondere um den Verkaufsprospekt, ggf. Investitionsreporte/Ankaufsmittelungen und Nachträge, Gesellschafterinformationen der letzten zwölf Monate und den letzten Wirtschaftsprüferbericht.

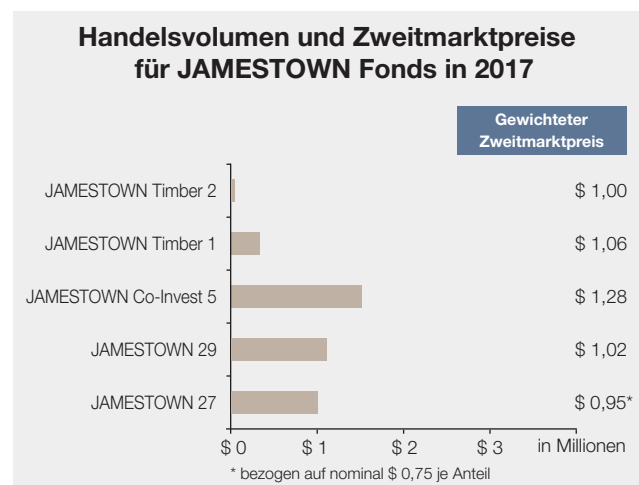
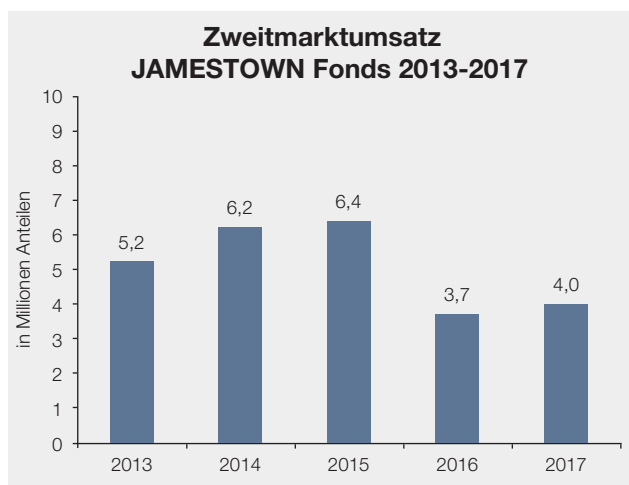
Auf der JAMESTOWN Internetseite können zudem Informationen über erzielte Preise abgeschlossener Veräußerungen eingesehen werden. Diese historischen Preise haben jedoch nur informativen Charakter und geben bestenfalls eine Indikation bezüglich der aktuellen Preissituation. Der aufgrund abgegebener Kauf- und Verkaufsgebote ermittelte Preis in \$ je Anteil hängt somit von Angebot und Nachfrage ab. Die Preise für Anteile sind daher nicht auf das Niveau des ursprünglichen

Kaufpreises festgeschrieben, sondern der „Verkehrswert“ der Anteile entwickelt sich je nach Erfolg der Beteiligungsgesellschaft.

Auf dem JAMESTOWN Zweitmarkt entstehen für die Abwicklung und Vermittlung von Beteiligungen Gebühren für den Verkäufer bzw. Käufer von in der Regel bis zu jeweils \$ 0,05 je Anteil. Diese Transaktionskosten sind in den für die Anteile ermittelten Preisen nicht berücksichtigt. Bei einem Handel über die vorher genannten Handelsplattformen können abweichende Transaktionskosten anfallen.

Die Übertragung von Anteilen kann jeweils zum Monatswechsel stattfinden. Auf dem Zweitmarkt wurden im Jahr 2017 insgesamt 4,0 Mio. Anteile vermittelt. Den 86 Verkäufern standen insgesamt 106 Käufer gegenüber. Verkaufswünsche konnten in der Regel innerhalb weniger Wochen umgesetzt werden. Bei den Einzeldarstellungen der bestehenden JAMESTOWN Fonds (s. Kapitel 4) sind die jeweiligen Zweitmarktumsätze und -preise aufgeführt.

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.



## 4.1. JAMESTOWN US-Vermietungsfonds

### JAMESTOWN 27, L.P.

Alle Beträge in Tsd. US-\$

Fondsdaten der Platzierungsphase		Fondsdaten zum 31.12.2017	
gezeichnetes Eigenkapital <sup>1</sup> :	418.595	Eigenkapital <sup>3</sup> :	394.490
Vertriebszeitraum:	04/2011 - 09/2012	Anzahl Fondsobjekte:	4
Ausgabeaufschlag <sup>2</sup> :	5%	Anzahl Anleger:	8.109
		Nettoinventarwert je Anteil in US-\$ <sup>4</sup> :	0,99

#### Fondsinvestitionen

Stand zum 31.12.2017

Investitionsobjekt	Eigenkapital	Fremdkapital <sup>6</sup>	Investitionsvolumen	Zinskonditionen
Einzelhandelsportfolio Newbury Street	139.454	125.000	264.454	3,88% p.a. bis 12/2021
Alameda South Shore Center	102.950	102.053	205.003	5,31% p.a. bis 03/2021
Bürogebäude 325 Hudson Street	78.020	55.368	133.388	Variabel, derzeit ca. 4,09% p.a.
Geschäftshaus Milk Studios <sup>5</sup>	74.066	78.799	152.865	3,69% p.a. bis 02/2020
<b>gesamt / Ø Zinssatz</b>	<b>394.490</b>	<b>361.220</b>	<b>755.710</b>	<b>4,27%</b>

für das Jahr	Ausschüttungen: Soll-Ist Vergleich			Fondsliquidität	
	Soll (in p.a.) <sup>7,9</sup>	Ist (in p.a.) <sup>7,9</sup>	Abweichung	Saldo	Reserve zum 31.12.
2012	6%	6%	0%	932	2.768
2013	6%	6%	0%	-2.252	515
2014	6%	6%	0%	341	856
2015	6%	6%	0%	5.634	6.491
2016	6%	6%	0%	13.806	20.297
2017	6%	6%	0%	-7.605	12.692
Kumuliert:	36,00%	36,00%	0,00%	-	-

#### Fondsinformationen

##### I. Prospekt

Der Fonds ist als Semi-Blindpool konzipiert und hatte beim Emissionsbeginn bereits ein Objekt im Eigentum. 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. Der ursprüngliche Fondsprospekt vom 25.03.2011 enthält keine Einnahmen- und Ausgabenprognose für die Fondsebene. Daher beschränkt sich der Soll-Ist-Vergleich auf die an Anleger geleisteten Ausschüttungen.

Für den Zeitraum bis 31.12.2011 erhalten die Anleger eine anteilige Ausschüttung ab Einzahlung in Höhe von 1,5% p.a. auf ihr eingezahltes Eigenkapital. Ab dem 01.01.2012 und für die Folgejahre ist eine Ausschüttung von \$ 0,06<sup>8</sup> bzw. 6%<sup>9</sup> p.a. aus den Liquiditätsüberschüssen der Fondsgesellschaft vorgesehen. Darüber hinaus ist das Ziel, jedem Anleger vor Steuern mindestens \$ 1,10<sup>8</sup> bzw. 110%<sup>9</sup> aus Verkaufserlösen zurückzuzahlen.

##### II. Kommentar/Wertentwicklung

Die Platzierung des US-Vermietungsfonds JAMESTOWN 27 wurde zum 30.09.2012 beendet. Insgesamt haben sich über

8.000 Anleger mit einem Eigenkapitalbetrag von ursprünglich \$ 418,595 Mio. beteiligt. Ende Dezember 2016 erfolgte der Verkauf des Geschäftshauses Falchi Building in New York, der in einer Eigenkapitalrückzahlung von \$ 0,25<sup>8</sup> an die Anleger resultierte. Hierdurch ergibt sich für die Anleger eine angepasste Kapitaleinlage von \$ 0,75 je Anteil ab 01.01.2017. Der Fonds ist derzeit noch in vier Büro-, Einzelhandels- und Wohnobjekte in San Francisco, Boston und New York investiert und verfügt somit über ein nach Standorten und Nutzungsarten breit gestreutes Immobilienportfolio.

JAMESTOWN 27 entwickelt sich insgesamt planmäßig. Der durchschnittliche Vermietungsstand der vier Investitionsobjekte beträgt aktuell rund 88%. Die in den einzelnen Investitionsobjekten erzielten Barüberschüsse sowie die Liquiditätsreserve des Fonds wurden für die prospektgemäße Ausschüttung 2017 in Höhe von 6%<sup>9</sup> bezogen auf die angepasste Kapitaleinlage von \$ 0,75 je Anteil, somit \$ 0,045<sup>8</sup>, verwendet.

##### III. Erwartete Rückflüsse

Gemäß der aktualisierten JAMESTOWN 27 Fondsprognose in der Gesellschafterinformation vom 31.07.2018 ergibt sich eine prospektgemäße Ausschüttung von jährlich \$ 0,045<sup>8</sup>





Bürogebäude 325 Hudson Street,  
325 Hudson Street, New York City, New York, USA  
Baujahr: 1930/1965  
Mietflächen in qm: 22.427  
Vermietungsstand: 71%

Einzelhandelsportfolio Newbury Street,  
Newbury Street und Boylston Street, Boston,  
Massachusetts, USA  
Mietflächen in qm: 20.360  
zzgl. 50 Mietwohnungen  
Vermietungsstand: 96%



Alameda South Shore Center,  
523 South Shore Center West, Alameda, Kalifornien, USA  
Baujahr: 1958; 2002-2009  
Mietflächen in qm: 55.310  
Vermietungsstand: 87%



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  
Vermietungsstand: 94%

bzw. 6,0%<sup>9</sup> bis 2021 sowie gemäß Verkaufshypothese bei einer unterstellten Fondsauflösung Ende 2021 ein Nettoverkaufserlös vor Steuern in Höhe von rund \$ 1,37<sup>8</sup> (Vorjahr \$ 1,38<sup>8</sup>) in einer Bandbreite von \$ 1,29<sup>8</sup> bis \$ 1,45<sup>8</sup> einschließlich der Ende 2016 bereits geleisteten Eigenkapitalrückzahlung von \$ 0,25<sup>8</sup>.<sup>10</sup>

#### IV. Zweitmarkt

In 2018 wurden bis zum Redaktionsschluss insgesamt \$ 980.000 (2017: \$ 1.028.000) JAMESTOWN 27 Anteile in einer Bandbreite von rund \$ 0,87<sup>8</sup>- \$ 1,00<sup>8</sup> je Anteil bezogen auf die angepasste Kapitaleinlage von nominal \$ 0,75 je Anteil gehandelt. Transaktionskosten sind hierbei nicht berücksichtigt.

- <sup>1)</sup> Eigenkapital bei Vollplatzierung in 2012
- <sup>2)</sup> Hinweis: Weitere Gebühren (bspw. Asset Management Fee) können dem Verkaufsprospekt entnommen werden.
- <sup>3)</sup> Einschließlich \$ 19,455 Mio. B-Anteile, die gemäß Fondskonzeption von der Komplementärin eingezahlt und für wertsteigernde Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen, Vermietungskosten und Liquiditätsreserve verwendet werden. Berücksichtigt ist auch die Eigenkapitalrückzahlung in Höhe von \$ 0,25 je Anteil aus dem Verkauf des Geschäftshauses Falchi Building im Dezember 2016.
- <sup>4)</sup> Definition des Nettoinventarwerts siehe Seite 6
- <sup>5)</sup> JAMESTOWN 27 hält eine 47%-Beteiligung am Geschäftshaus Milk Studios.
- <sup>6)</sup> In 2017 wurde der Kapitaldienst für die Hypothekendarlehen vertragsgemäß geleistet. Die Tilgung betrug insgesamt ca. \$ 4,9 Mio.
- <sup>7)</sup> Die Ergebnisse beinhalten nicht die „Anfängliche Vorzugsausschüttung“ von 1,5% p.a. bezogen auf das in 2011 zeitanteilig investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag, die im Juni 2012 an die Anleger ausgezahlt wurde.
- <sup>8)</sup> Vor Steuern, jeweils je Anteil ohne Ausgabeaufschlag
- <sup>9)</sup> Vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag
- <sup>10)</sup> Prognosen und vergangene Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.



## JAMESTOWN 29, L.P. & Co. geschlossene Investment KG

Alle Beträge in Tsd. US-\$

Fondsdaten der Platzierungsphase		Fondsdaten zum 31.12.2017	
gezeichnetes Eigenkapital <sup>1</sup> :	339.279	Eigenkapital:	339.279
Vertriebszeitraum:	10/2014 - 12/2015	Anzahl Fondsobjekte:	6
Ausgabeaufschlag <sup>2</sup> :	5%	Anzahl Anleger:	6.641
		Nettoinventarwert je Anteil in US-\$ <sup>3</sup> :	0,9870

### Fondsinvestitionen

Stand zum 31.12.2017

Investitionsobjekt	Eigenkapital	Fremdkapital	Investitionsvolumen	Zinskonditionen
Büroobjekt America's Square <sup>4</sup>	122.730	130.660	253.390	3,16% p.a. bis 02/2022
Shoppingcenter Village Commons	28.374	33.500	61.874	3,68% p.a. bis 08/2021
Shoppingcenter Polo Club Shoppes	24.594	29.550	54.144	3,16% p.a. bis 01/2022
Geschäftshaus Rialto <sup>4</sup>	28.039	28.482	56.521	2,88% p.a. bis 03/2023
Bürokomplex Larkspur <sup>4</sup>	23.931	21.197	45.128	2,96% p.a. bis 04/2021
Mietwohngebäude 88 Leonard Street	111.611	145.000	256.611	max. 3,27% p.a. bis 04/2024
Fondsebene	-	10.000	10.000	2,30% p.a. bis 12/2024
<b>gesamt / Ø Zinssatz</b>	<b>339.279</b>	<b>398.389</b>	<b>737.668</b>	<b>3,19%</b>

für das Jahr	Ausschüttungen: Soll-Ist Vergleich			Fondsliquidität	
	Soll (in p.a.) <sup>5,6</sup>	Ist (in p.a.) <sup>5,6</sup>	Abweichung	Saldo	Reserve zum 31.12.
2016	4,50%	4,50%	0,00%	-4.370	-1.539
2017	4,50%	4,50%	0,00%	4.704	3.166
Kumuliert:	9,00%	9,00%	0,00%	-	-

### Fondsinformationen

#### I. Prospekt

Der Fonds ist 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.<sup>6</sup> bzw. 3,0% p.a.<sup>6</sup> zwischen dem 01.07.2015 und dem 31.12.2015 auf ihr eingezahltes Eigenkapital. Ab dem 01.01.2016 und für die Folgejahre ist eine Ausschüttung von \$ 0,045<sup>7</sup> bzw. 4,5%<sup>6</sup> p.a. aus den Liquiditätsüberschüssen der Fondsgesellschaft vorgesehen. Darüber hinaus ist das Ziel, jedem Anleger mindestens \$ 1,10<sup>7</sup> bzw. 110%<sup>6</sup> aus Verkaufserlösen zurückzuzahlen.

#### II. Kommentar/Wertentwicklung

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. JAMESTOWN 29 ist in zwei Shoppingcenter in Südfllorida, das Mietwohngebäude 88 Leonard in New York sowie im Rahmen von Joint-Ventures in das Geschäftshaus Rialto und den Bürokomplex Larkspur, beide im Großraum San Francisco, sowie das Büroobjekt America's Square in Washington, D.C., investiert.

Die Entwicklung des Fonds JAMESTOWN 29 verläuft insgesamt plangemäß. Der durchschnittliche Vermietungsstand der sechs Immobilieninvestitionen beträgt aktuell rund 95%. Die in den einzelnen Investitionsobjekten erzielten Barüberschüsse sowie die Liquiditätsreserve des Fonds wurden für die prospektgemäße Ausschüttung 2017 in Höhe von \$ 0,045<sup>7</sup> bzw. 4,5%<sup>6</sup> verwendet.

#### III. Erwartete Rückflüsse

Gemäß der JAMESTOWN 29 Fondsprognose in der Gesellschafterinformation vom 26.04.2018 ergibt sich eine prospektgemäße Ausschüttung von jährlich \$ 0,045<sup>7</sup> bzw. 4,5%<sup>6</sup> bis 2024. Entsprechend der aktualisierten Verkaufshypothese werden alle Investitionsobjekte Ende 2024 veräußert und hieraus ein Nettoerlös vor Steuern von rund \$ 1,12<sup>7</sup> bzw. 112%<sup>6</sup> in einer Bandbreite von \$ 1,00<sup>7</sup> bis \$ 1,21<sup>7</sup> an die Anleger prognostiziert.<sup>8</sup>

#### IV. Zweitmarkt

In 2018 wurden bis zum Redaktionsschluss insgesamt 583.000 (2017: 1.112.000) JAMESTOWN 29 Anteile in einer Bandbreite von \$ 1,00<sup>7</sup> - \$ 1,07<sup>7</sup> je Anteil gehandelt. Transaktionskosten sind hierbei nicht berücksichtigt.



Büroobjekt America's Square,  
51 Louisiana Avenue &  
300 New Jersey Avenue,  
Washington, D.C., USA  
Mietflächen in qm: 42.873  
Vermietungsstand: 100%

Bürokomplex Larkspur,  
700, 900, 1100 Larkspur  
Landing Circle  
Larkspur, Kalifornien, USA  
Mietflächen in qm: 18.492  
Vermietungsstand: 95%



Shoppingcenter Village Commons,  
701-971 Village Blvd.,  
West Palm Beach, Florida, USA  
Mietflächen in qm: 15.899  
Vermietungsstand: 83%

Shoppingcenter Polo Club Shoppes,  
5050 Champion Blvd.,  
Boca Raton, Florida, USA  
Mietflächen in qm: 11.934  
Vermietungsstand: 89%



Geschäftshaus Rialto,  
116 New Montgomery,  
San Francisco, Kalifornien, USA  
Mietflächen in qm: 12.722  
Vermietungsstand: 97%

Wohngebäude 88 Leonard,  
88 Leonard Street,  
New York City, New York, USA  
Mietfläche in qm: 23.030  
Vermietungsstand: 96%



- 1) Eigenkapital bei Vollplatzierung in 2015
- 2) Hinweis: Weitere Gebühren (bspw. Asset Management Fee) können dem Verkaufsprospekt entnommen werden.
- 3) Definition des Nettoinventarwerts siehe Seite 6
- 4) JAMESTOWN 29 hält eine 47% Beteiligung.
- 5) Die Ergebnisse beinhalten nicht die „Anfängliche Vorzugsausschüttung“ von 1,0% p.a. bis 06/2015 bzw. 3,0% p.a. bis 12/2015 bezogen auf das in 2015 zeitanteilig investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag, die im Mai 2016 an die Anleger ausgezahlt wurde.
- 6) Vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag
- 7) Vor Steuern, jeweils je Anteil ohne Ausgabeaufschlag
- 8) Prognosen und vergangene Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.



## JAMESTOWN 30, L.P. & Co. geschlossene Investment KG

Alle Beträge in Tsd. US-\$

### Fondsdaten der Platzierungsphase

gezeichnetes Eigenkapital <sup>1</sup> :	572.092
Vertriebszeitraum:	09/2016 - 12/2017
Ausgabeaufschlag <sup>2</sup> :	5%

### Fondsdaten zum 31.12.2017

Eigenkapital:	572.092
Anzahl Fondsobjekte:	6
Anzahl Anleger:	9.927
Nettoinventarwert je Anteil in US-\$ <sup>3</sup> :	0,9432

### Fondsinvestitionen

Stand zum 31.07.2018

Investitionsobjekt	Eigenkapital	Fremdkapital	Investitionsvolumen	Zinskonditionen
Büro- und Geschäftsgebäude 260 East <sup>4</sup>	29.149	29.939	59.088	4,37% p.a.
Büroobjekt U.S. Steel Tower <sup>5</sup>	62.605	79.564	142.169	5,61% p.a.
Shoppingcenter Country Club Plaza <sup>6</sup>	15.763	20.550	36.313	–
Shoppingcenter Doral Commons <sup>6</sup>	32.366	43.200	75.566	–
Shoppingcenter Parkaire Landing <sup>6</sup>	21.025	25.440	46.465	–
Mietwohngebäude The Ellington <sup>6</sup>	61.605	71.880	133.485	–
<b>gesamt / Ø Zinssatz</b>	<b>222.513</b>	<b>270.573</b>	<b>493.086</b>	<b>5,27%</b>

## Fondsinformationen

### I. Prospekt

Der Fonds ist 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. Durch den Erwerb mehrerer zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht identifizierter Immobilien wird eine Diversifikation im Hinblick auf regionale Standorte, Immobiliennutzungsarten und Mieter angestrebt. Die Investitionsphase des Fonds soll bis Ende 2018 abgeschlossen werden. Innerhalb eines Zeitraums von bis zu 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs wird der Fonds gegebenenfalls noch nicht risikogemischt gemäß § 262 KAGB investiert sein. Innerhalb des vorgenannten Zeitraums wird der Fonds gegebenenfalls auch die Begrenzungen gemäß § 263 KAGB hinsichtlich Fremdkapitalaufnahme und Belastung der erworbenen Vermögensgegenstände noch nicht erfüllen.

Für den Zeitraum bis 31.12.2017 erhalten die Anleger eine anteilige Ausschüttung ab Einzahlung in Höhe von 1,0% p.a.<sup>7</sup> Ab dem 01.01.2018 und für die Folgejahre ist eine Ausschüttung von \$ 0,04<sup>8</sup> bzw. 4,0%<sup>7</sup> p.a. aus den Liquiditätsüberschüssen der Fondsgesellschaft vorgesehen. Darüber hinaus ist das Ziel, jedem Anleger mindestens \$ 1,10<sup>8</sup> bzw. 110%<sup>7</sup> aus Verkaufserlösen zurückzuzahlen.<sup>9</sup>

### II. Kommentar/Wertentwicklung

Die Platzierung des US-Vermietungsfonds JAMESTOWN 30 wurde Ende Dezember 2017 beendet. Insgesamt haben sich über 9.900 Anleger mit einem Eigenkapital von rund \$ 572 Mio. beteiligt. Seit Oktober 2017 hat JAMESTOWN 30 mehrere Immobilieninvestitionen in Büro-, Einzelhandels- und Wohnobjekte in New York, Washington, D.C., in der Nähe von Miami und Atlanta sowie in Pittsburgh getätigt. Nach den getätigten Investitionen stehen somit noch rund \$ 350 Mio. Eigenkapital für weitere Investitionsobjekte zur Verfügung. Der Erwerb der unteren vier Investitionsobjekte in der Tabelle „Fondsinvestitionen“ wurde zunächst ausschließlich durch Eigenkapital von JAMESTOWN 30 finanziert. JAMESTOWN 30 plant in den kommenden Monaten Fremdfinanzierungen in Höhe von bis zu 60% des Kaufpreises aufzunehmen und diese Mittel für weitere Ankäufe des Fonds zu verwenden. In der Tabelle sind für diese Investitionsobjekte die angestrebten Darlehensbeträge aufgeführt. JAMESTOWN ist weiter auf der Suche nach attraktiven Investitionsgelegenheiten und plant, die Investitionsphase bis Ende 2018 abzuschließen. Im April 2018 erfolgte die Auszahlung der anfänglichen Ausschüttung für JAMESTOWN 30. Diese beträgt 1,0% p.a.<sup>7</sup> bis zum 31.12.2017.

### III. Zweitmarkt

In 2018 wurden bis zum Redaktionsschluss insgesamt 100.000 JAMESTOWN 30 Anteile in einer Bandbreite von rund \$ 0,96<sup>8</sup> - \$ 1,00<sup>8</sup> je Anteil gehandelt. Transaktionskosten sind hierbei nicht berücksichtigt.



Shoppingcenter Doral Commons  
7520 NW 104th Avenue  
Doral, Florida, USA  
Mietflächen in qm: 12.829  
Vermietungsstand: 94%



Shoppingcenter Country Club Plaza  
18496 NW 67th Avenue  
Miami Gardens, Florida, USA  
Mietflächen in qm: 9.372  
Vermietungsstand: 100%



Büro- und Geschäftsgebäude 260 East  
260 East 161st Street Bronx  
New York, New York, USA  
Mietflächen in qm: 24.718  
Vermietungsstand: 75%

Shoppingcenter Parkaire Landing  
4880 Lower Roswell Road  
Marietta, Georgia, USA  
Mietflächen in qm: 12.319  
Vermietungsstand: 95%



Mietwohngebäude The Ellington  
1301 U Street NW  
Washington, D.C., USA  
Mietflächen in qm: 12.319  
Vermietungsstand: 93%

Büroobjekt U.S. Steel Tower  
600 Grant Street  
Pittsburgh, Pennsylvania, USA  
Mietflächen in qm: 217.047  
Vermietungsstand: 90%



- 1) Eigenkapital bei Vollplatzierung in 2017
- 2) Hinweis: Weitere Gebühren (bspw. Asset Management Fee) können dem Verkaufsprospekt entnommen werden.
- 3) Definition des Nettoinventarwerts siehe Seite 6
- 4) JAMESTOWN 30 hält eine 47% Beteiligung.
- 5) JAMESTOWN 30 hält eine 40,11% Beteiligung am Büroobjekt U.S. Steel Tower mit Vorzugsstellung hinsichtlich jährlichem Barüberschuss und späterem Verkaufserlös gegenüber dem Mehrheitsgesellschafter.
- 6) Das Fremdkapital reflektiert die angestrebten Darlehensbeträge der geplanten Fremdfinanzierungen.
- 7) Vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag
- 8) Vor Steuern, jeweils je Anteil ohne Ausgabeaufschlag
- 9) Prognosen und vergangene Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.

## JAMESTOWN Co-Invest 5, L.P.

Alle Beträge in Tsd. US-\$

Fondsdaten der Platzierungsphase		Fondsdaten zum 31.12.2017	
gezeichnetes Eigenkapital <sup>1</sup> :	448.921	Eigenkapital <sup>3</sup> :	323.470
Vertriebszeitraum:	11/2007 - 09/2009	Anzahl Fondsobjekte:	4
Ausgabeaufschlag <sup>2</sup> :	5%	Anzahl Anleger <sup>3</sup> :	5.560
		Nettoinventarwert je Anteil in US-\$ <sup>4</sup> :	1,40

### Fondsinvestitionen

Stand zum 31.12.2017

Investitionsobjekt	Eigenkapital	Fremdkapital	Investitionsvolumen	Zinskonditionen
Ponce City Market	162.366	180.000	342.366	3,59% p.a. bis 04/2022
Weingarten Einzelhandelsportfolio <sup>5</sup>	71.571	119.000	190.571	2,87% p.a. bis 03/2021
Shops in Georgetown <sup>6</sup>	61.905	76.800	138.705	Variabel, derzeit ca. 3,6% p.a.
Mietwohnungen Beach Place	27.627	35.000	62.627	Variabel, derzeit ca. 3,8% p.a.
<b>gesamt / Ø Zinssatz</b>	<b>323.469</b>	<b>410.800</b>	<b>734.269</b>	<b>3,40%</b>

### Ausschüttungen an Anleger

für das Jahr	in % p.a. <sup>7</sup>	nominal	Erläuterung
2009	6,00%	36.945	Vom individuellen Einzahlungsdatum des Anlegers bis 31.12.2009 wurden 6,0% p.a. <sup>7</sup> berechnet. Dieser im Verkaufsprospekt benannte „Ausschüttungsanspruch bis Ende 2009“ wurde aus dem Verkaufserlös des Madison Hotels in Washington, D.C. im Februar 2013 ausgezahlt.
2013	15,15%	67.479	Aus dem Verkaufserlös des Madison Hotels in Washington, D.C. wurde im Februar 2013 ein Rückfluss von 15,15% <sup>7</sup> ausgezahlt.
2014	14,85%	66.405	Aus dem Verkaufserlös des Investitionsobjektes 530 Fifth Avenue in New York wurde im November 2014 ein Rückfluss von 14,85% <sup>7</sup> ausgezahlt.
2015	6,00%	23.037	Ausschüttung ausgezahlt am 30.05.2016
An 1.280 Anleger mit Tsd. US-\$ 62.790 Eigenkapital	110,00%	69.069	Die Auszahlung an die aus der Gesellschaft zum 31.12.2015 ausgeschiedenen Anleger erfolgte am 31.03.2016
2016	6,00%	19.408	Ausschüttung ausgezahlt am 30.05.2017
An 1.289 Anleger mit Tsd. US-\$ 60.837 Eigenkapital	133,60%	81.278	Die Auszahlung an die aus der Gesellschaft zum 31.12.2016 ausgeschiedenen Anleger erfolgte am 31.03.2017
2017	6,00%	19.407	Ausschüttung ausgezahlt am 30.05.2018

## Fondsinformationen

### I. Prospekt

Der Fonds ist 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 ab auf Standorte, 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 \$ 20,0 Mio. gezeichnet. Das Fondskonzept von 2008 strebte durch Ausschüttungen einen Rückfluss an die Anleger in Höhe von 100%<sup>7</sup> bis Ende 2014 und die Auflösung des Fonds bis spätestens 31.12.2016 an. Es war be-

absichtigt, ab 01.01.2010 ein Zielergebnis vor Steuern von 8% - 12% p.a. gemäß IRR-Methode<sup>8</sup> für die Anleger zu erreichen.

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 Fondsbeteiligung. Rund 27% der Anleger nach Kapitalanteilen sind Ende 2015 und 2016 aus der Gesellschaft ausgeschieden und erhielten die oben unter „Ausschüttungen an Anleger“ ausgewiesenen Ausschüttungen.





Weingarten Einzelhandelsportfolio,  
Großraum Miami, Florida und Atlanta, Georgia, USA  
Mietflächen in qm: 114.000  
Vermietungsstand: 96%



Mietwohnanlage „Beach Place“,  
17094 Collins Avenue,  
Sunny Isles Beach, Florida, USA  
Mietflächen: 308 Wohneinheiten  
Vermietungsstand: 83%



Ponce City Market,  
675 Ponce de Leon Avenue, Atlanta, Georgia, USA  
Mietflächen in qm: 100.000 zzgl. 256 Mietwohnungen  
Vermietungsstand: 98%



Einzelhandelsportfolio  
„Shops in Georgetown“,  
M Street/Wisconsin Avenue  
im Stadtteil Georgetown,  
Washington, D.C., USA  
Mietflächen in qm: 28.300  
zzgl. 16 Mietwohnungen  
Vermietungsstand: 92%

Der neue Gesellschaftervertrag sieht für die im Fonds verbleibenden Anleger die Fortführung als Vermietungsfonds vor und als Ziele werden eine jährliche Ausschüttung von \$ 0,06<sup>9</sup> bzw. 6%<sup>7</sup> sowie \$ 1,10<sup>9</sup> bzw. 110%<sup>7</sup> Rückfluss aus Verkauf der Fondsobjekte bis zum Ende der Fondslaufzeit am 31.12.2023 definiert.

## II. Kommentar/Wertentwicklung

Die Bewirtschaftung der vier Immobilieninvestitionen verläuft insgesamt erfreulich. Der durchschnittliche Vermietungsstand für den Fonds beträgt rund 95%. Die in den einzelnen Investitionsobjekten erzielten Barüberschüsse sowie die Liquiditätsreserve des Fonds wurden für die prospektgemäße Ausschüttung 2017 in Höhe von \$ 0,06<sup>9</sup> bzw. 6%<sup>7</sup> an die Anleger verwendet.

## III. Erwartete Rückflüsse

Gemäß der aktualisierten JAMESTOWN Co-Invest 5 Fondsprognose in der Gesellschafterinformation vom 04.07.2018 ergibt sich eine Ausschüttung von jährlich \$ 0,06<sup>9</sup> bzw. 6%<sup>7</sup> bis 2023. Entsprechend der aktualisierten Verkaufshypothese werden alle Investitionsobjekte Ende 2023 veräußert und hieraus ein Nettoerlös von rund \$ 1,65<sup>9</sup> bzw. 165%<sup>7</sup> in einer Bandbreite von \$ 1,53<sup>9</sup> bis \$ 1,77<sup>9</sup> an die Anleger prognostiziert<sup>10</sup>.

## IV. Zweitmarkt

In 2018 wurden bis zum Redaktionsschluss insgesamt 682.500 (2017: 1.525.000) JAMESTOWN Co-Invest 5 Anteile in einer Bandbreite von rund \$ 1,25<sup>9</sup> - 1,45<sup>9</sup> je Anteil gehandelt. Transaktionskosten sind hierbei nicht berücksichtigt.

<sup>1)</sup> Eigenkapital bei Vollplatzierung in 2009

<sup>2)</sup> Hinweis: Weitere Gebühren (bspw. Asset Management Fee) können dem Verkaufsprospekt entnommen werden.

<sup>3)</sup> Zum 31.12.2015 sind 1.280 Anleger mit 62,789 Mio. Anteilen zum Rücknahmepreis von \$ 1,100 je Anteil ausgeschieden. Zum 31.12.2016 sind 1.287 Anleger mit 60,837 Mio. Anteilen zum Rücknahmepreis von \$ 1,336 je Anteil ausgeschieden.

<sup>4)</sup> Definition des Nettoinventarwerts siehe Seite 6

<sup>5)</sup> 70% Beteiligung

<sup>6)</sup> 48% Beteiligung

<sup>7)</sup> Vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag

<sup>8)</sup> Definition der IRR-Methode siehe Seite 6

<sup>9)</sup> Vor Steuern, jeweils je Anteil ohne Ausgabeaufschlag

<sup>10)</sup> Prognosen und vergangene Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.



## 4.2. JAMESTOWN US-Forstfonds

### JAMESTOWN Timber 1, L.P.

Alle Beträge in Tsd. US-\$

Fondsdaten der Platzierungsphase		Fondsdaten zum 31.12.2017			
gezeichnetes Eigenkapital <sup>1</sup> :	52.805	Eigenkapital:	49.332	Anzahl Fondsobjekte:	4
Vertriebszeitraum:	10/2008 - 12/2010	Fremdkapital:	0	Anzahl Anleger:	1.307
Ausgabeaufschlag <sup>2</sup> :	5%	Gesamt:	49.332	Verkehrswert je Anteil in US-\$ (Stand: 01.09.2017)	
				Tranche 2009:	1,004 <sup>4</sup>
				Tranche 2010:	1,003 <sup>4</sup>

#### Ausschüttungen an Anleger

für das Jahr	in % p.a.	nominal	Erläuterung
2009/2010	3,00%	571	Vom individuellen Einzahlungsdatum des Anlegers bis 31.12.2009 bzw. 31.12.2010 wurden 3,0% p.a. <sup>3</sup> für die Tranche 2009 bzw. Tranche 2010 berechnet. Dieser im Verkaufsprospekt benannte „Ausschüttungsanspruch bis Ende 2009 bzw. Ende 2010“ wurde im April 2010 bzw. April 2011 ausgezahlt.

### Fondsinformationen

#### I. Prospekt

Die Investitionsstrategie des Fonds besteht darin, mehrere Forstgrundstücke an unterschiedlichen Standorten, vornehmlich mit Kiefernbeständen im Süden der USA, anzukaufen, professionell zu bewirtschaften sowie hiernach zu verkaufen. Ziel ist die Maximierung der Überschüsse aus dem Verkauf des Holzes und der Grundstücke. Durch Erwerb mehrerer Forstgrundstücke wird eine Streuung im Hinblick auf die regionale Verteilung sowie die Zusammensetzung der Baumbestände angestrebt. Vor dem Hintergrund der Investitionsstrategie sind weder Zeitpunkte noch Höhe von Ausschüttungen, die auch Eigenkapitalrückflüsse enthalten, bestimmbar. Der Verkaufsprospekt enthält daher auch keine Prognoserechnung. Konzeptionsbedingt kann bei JAMESTOWN Timber 1 somit keine vergleichende Soll-Ist-Darstellung erfolgen. Das Fondskonzept strebt durch Ausschüttungen einen Rückfluss an die Anleger von 200%<sup>3</sup> bis 300%<sup>3</sup> bis Ende 2024 an.

#### II. Kommentar/Wertentwicklung

Entsprechend der Investitionsstrategie hat der Fonds insgesamt vier Forstgrundstücke mit tendenziell jüngeren Kiefernbeständen und hohem Aufwertungspotenzial erworben, die zum Ende der Fondslaufzeit geerntet und mitsamt der Grundstücke verkauft werden sollen. Die Bewirtschaftung der Forstgrundstücke verläuft nach Plan, allerdings ist der erwartete Anstieg der Holzpreise auch im Jahr 2017 ausgeblieben.

Mit Aufforstungen und intensivem Forstmanagement konzentriert sich JAMESTOWN darauf, das biologische Wachstum der Forste weiterhin zu steigern, um langfristig Wertsteigerungen zu erzielen. Neben laufenden Pflegemaßnahmen im Bestand wurden in 2017 auf den Forstgrundstücken insgesamt circa 78.000 US-Tonnen Holz geerntet und 147 Hektar nach Einschlag neu aufgeforstet. Im Saldo erhöhte sich der Holzbestand in den Forsten in 2017 um rund 16.000 US-Tonnen.

#### III. Erwartete Rückflüsse

Wegen der Unsicherheit von Zukunftsprognosen ist die Angabe einer Bandbreite angemessen. Für die Anleger erwartet JAMESTOWN daher nun Gesamtrückflüsse in einer Bandbreite von \$ 1,30<sup>4</sup> bzw. 130%<sup>3</sup> bis \$ 1,70<sup>4</sup> bzw. 170%<sup>3</sup> (Vorjahr: \$ 1,40<sup>4</sup> bis \$ 1,90<sup>4</sup>), die überwiegend zum Ende der geplanten Fondslaufzeit in 2024 ausgezahlt werden.<sup>5</sup>

#### IV. Zweitmarkt

In 2018 wurden bis zum Redaktionsschluss insgesamt 85.000 (2017: 330.000) JAMESTOWN Timber 1 Anteile in einer Bandbreite von rund \$ 1,00<sup>4</sup> bis 1,07<sup>4</sup> je Anteil gehandelt. Transaktionskosten sind hierbei nicht berücksichtigt.

<sup>1</sup> Eigenkapital bei Vollplatzierung in 2010

<sup>2</sup> Hinweis: Weitere Gebühren (bspw. Asset Management Fee) können dem Verkaufsprospekt entnommen werden.

<sup>3</sup> Vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag

<sup>4</sup> Vor Steuern, jeweils je Anteil ohne Ausgabeaufschlag

<sup>5</sup> Prognosen und vergangene Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.



Junge Kiefern im Waycross Forst



Kiefernplantagen im Stateline Forst



Weihrauchkiefern (Loblolly Pine)  
im Georgetown Forst



Setzlinge im Kingtree Forst

## JAMESTOWN Timber 2, L.P.

Alle Beträge in Tsd. US-\$

Fondsdaten der Platzierungsphase		Fondsdaten zum 31.12.2017			
gezeichnetes Eigenkapital <sup>1</sup> :	26.445	Eigenkapital:	20.015	Anzahl Fondsobjekte:	1
Vertriebszeitraum:	05/2011 - 05/2012	Fremdkapital:	0	Anzahl Anleger:	789
Ausgabeaufschlag <sup>2</sup> :	5%	Gesamt:	20.015	Verkehrswert je Anteil in US-\$ (Stand: 01.09.2017):	1,08

Ausschüttungen an Anleger			
für das Jahr	in % p.a.	nominal	Erläuterung
2014	8,75%	2.830	Im Dezember 2014 erfolgte die erste Fondsausschüttung von \$ 0,0875 <sup>3</sup> (8,75%) und darüber hinaus die Auszahlung des Ausschüttungsanspruchs für den anfänglichen Zeitraum von 3% <sup>4</sup> p.a.
2017	8,25%	2.178	Im April 2017 erfolgte die zweite Fondsausschüttung von \$ 0,0825 <sup>3</sup> (8,25%)
2018	32,00%	8.446	Im Mai 2018 erfolgte die dritte Fondsausschüttung von \$ 0,32 <sup>3</sup> (32%). Damit wurde die vorläufige Entschädigungszahlung der US-Behörden für die Enteignung einer Teilfläche ausgezahlt.

### Fondsinformationen

#### I. Prospekt

Die Investitionsstrategie des JAMESTOWN Timber 2 besteht darin, Forstgrundstücke vornehmlich mit Kiefernbeständen im Süden der USA anzukaufen, professionell zu bewirtschaften sowie hiernach zu verkaufen. Ziel ist die Maximierung der Überschüsse aus dem Verkauf des Holzes und der Grundstücke. Vor dem Hintergrund der Investitionsstrategie sind weder Zeitpunkte noch Höhe von Ausschüttungen, die auch Eigenkapitalrückflüsse enthalten, bestimmbar. Der Verkaufsprospekt enthält daher auch keine Prognoserechnung. Konzeptionsbedingt kann bei JAMESTOWN Timber 2 somit keine vergleichende Soll-Ist-Darstellung erfolgen. Das Fondskonzept strebt durch Ausschüttungen einen Rückfluss an die Anleger von 180%<sup>4</sup> bis 230%<sup>4</sup> bis Mitte 2024 an.

#### II. Kommentar/Wertentwicklung

Nach Schließung des Fonds Mitte 2012 mit einem Eigenkapital von insgesamt \$ 26,5 Mio. erfolgte im September 2012 der Ankauf des Newport Forstes - ein circa 4.750 Hektar großes Forstgrundstück im Südosten des Bundesstaates Georgia. Der Fonds ist damit vollständig im Zielmarkt investiert.

Das Holzwachstum auf dem Newport Forst ist weiterhin sehr erfreulich. Ende 2017 erfolgte die Enteignung von Teilen des Newport Forstes durch die US-Behörden. Im März 2018 sind dem Fonds \$ 8,47 Mio. als vorläufige Entschädigungszah-

lung zugeflossen. Zwischen der zuständigen Behörde und JAMESTOWN wurde die Absicht bekräftigt, sich auf eine finale Entschädigungshöhe zu einigen. Hierfür holt die Behörde weitere Informationen ein, so dass JAMESTOWN nicht kurzfristig mit einem abschließenden Ergebnis rechnet.

#### III. Erwartete Rückflüsse

Die Gesamtrückflüsse des Fonds ergeben sich aus den Überschüssen der künftigen Bewirtschaftungsphase sowie dem Verkauf der Forstgrundstücke beziehungsweise der Entschädigungszahlung für die enteigneten Forstflächen.

JAMESTOWN erwartet aktuell, dass der Gesamtrückfluss der Ausschüttungen des Fonds an die Anleger über die Investitionen insgesamt betrachtet in eine Bandbreite von \$ 1,40<sup>3</sup> bzw. 140%<sup>4</sup> bis \$ 1,80<sup>3</sup> bzw. 180%<sup>4</sup> fallen wird.<sup>5</sup>

Hiervon erfolgten zwischen 2014 und 2018 bereits Gesamtrückflüsse an die Anleger des Fonds in Höhe von insgesamt 49%<sup>4</sup> sowie zusätzlich eine anfängliche Ausschüttung in Höhe von 3%<sup>4</sup> p.a.

#### IV. Zweitmarkt

In 2018 wurden bis zum Redaktionsschluss noch keine Anteile JAMESTOWN Timber 2 gehandelt.

<sup>1</sup> Eigenkapital bei Vollplatzierung in 2012

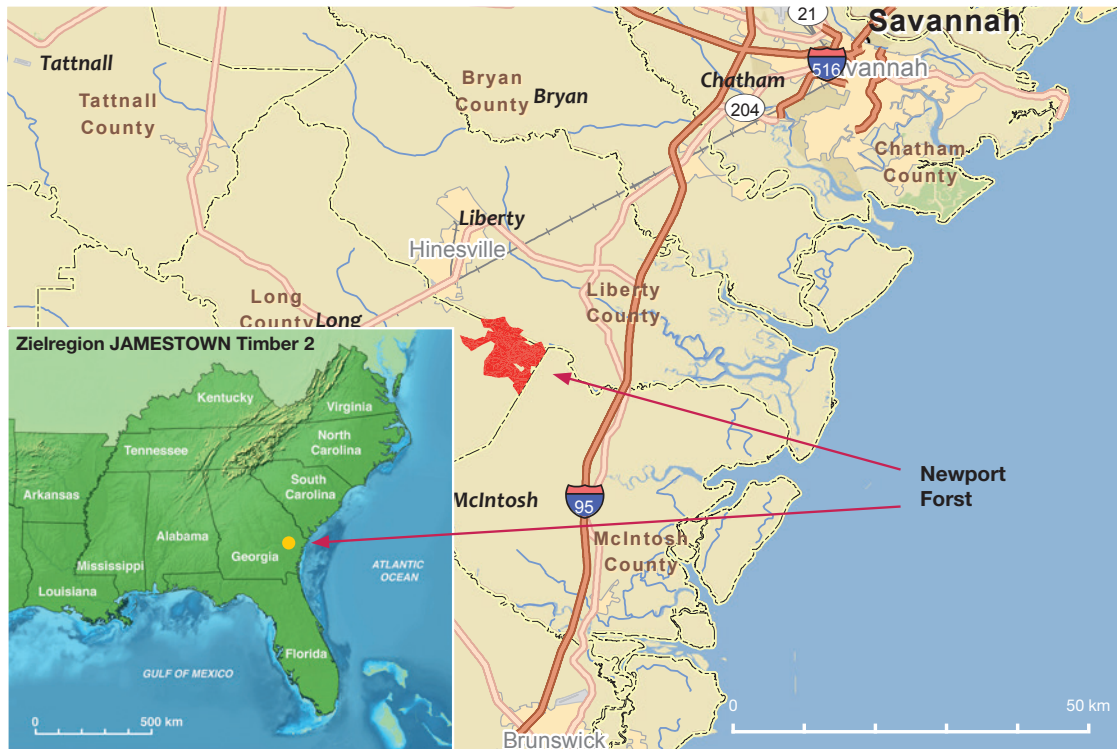
<sup>2</sup> Hinweis: Weitere Gebühren (bspw. Asset Management Fee) können dem Verkaufsprospekt entnommen werden.

<sup>3</sup> Vor Steuern, jeweils je Anteil ohne Ausgabeaufschlag

<sup>4</sup> Vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag

<sup>5</sup> Prognosen und vergangene Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.





Standort des Newport Forst im Südosten des Bundesstaates Georgia

Der Newport Forst wird seit Jahrzehnten professionell bewirtschaftet



### 4.3. JAMESTOWN Institutional Funds

#### JAMESTOWN Institutional Funds *(nachrichtlich)*

Um die Tätigkeit von JAMESTOWN in den USA vollständig darzustellen, sind die nachfolgenden – ausschließlich für institutionelle Investoren aufgelegten Fonds – an dieser Stelle nachrichtlich aufgeführt. Die JAMESTOWN, L.P. ist Komplementärin und Asset Manager für diese Fonds.

##### **JAMESTOWN Premier Property Fund**

Im Dezember 2011 hat JAMESTOWN mit dem JAMESTOWN Premier Property Fund, L.P. („JAMESTOWN Premier“) den ersten US-Immobilienfonds für institutionelle Investoren aufgelegt. JAMESTOWN Premier ist ein offener Fonds nach US-amerikanischem Recht, der in vermietete Büro- und Einzelhandelsimmobilien in 24-Stunden-Metropolen wie New York, Washington, D.C., Boston und San Francisco investiert. Hierbei entspricht es der JAMESTOWN-Strategie, Immobilien mit Entwicklungspotenzial zu identifizieren, um während der geplanten Haltedauer von 7 bis 12 Jahren mit eigenen Expertenteams die Marktstellung und den Mietüberschuss der Immobilie zu optimieren. Für JAMESTOWN Premier kann aufgrund der Konzeption als offener Fonds keine vergleichende Soll-Ist-Darstellung erfolgen.

Zum 31.12.2017 war der Fonds in insgesamt 23 Objekte in New York City, Washington, D.C., San Francisco, Miami, Los Angeles, San Luis Obispo und Berkeley mit einem Verkehrswert von insgesamt 6,9 Milliarden US-Dollar investiert. Das

Eigenkapital von rund 3,3 Milliarden US-Dollar teilt sich auf JAMESTOWN Premier mit rund 2,9 Milliarden US-Dollar und zwei Parallelfonds mit gut 0,4 Milliarden US-Dollar auf.

Das für den Erwerb der genannten 23 Objekte erforderliche Eigenkapital wurde überwiegend von Pensionsfonds aus den USA, Europa, Australien, Asien und dem Nahen Osten aufgebracht.

##### **JAMESTOWN Timberlands**

Im 3. Quartal 2015 hat JAMESTOWN mit dem JAMESTOWN Timberlands, L.P. den ersten US-Forstfonds für institutionelle Investoren aufgelegt. Der Fonds investiert in Forstgrundstücke im Süden der USA. Zum 31.12.2017 war der Fonds in drei Forste im Südosten der USA, in Georgia, mit insgesamt 17,25 Millionen US-Dollar investiert.

##### **JAMESTOWN Latin America**

Im 4. Quartal 2015 hat JAMESTOWN mit dem JAMESTOWN Latin America Fund, L.P. seinen ersten Lateinamerikafonds für institutionelle Investoren aufgelegt. Der Fonds investiert schwerpunktmäßig in Wohnprojekte in Kolumbien, Peru, Chile und Argentinien. Zum 01.01.2016 wurde der Fonds mit 92 Millionen US-Dollar geschlossen. Zum 31.12.2017 wurden von den Investoren 32,5 Millionen US-Dollar abgerufen und ca. 37 Millionen US-Dollar für sieben verschiedene Objekte zugesagt.



## 5. Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers

**Deloitte.**

**Deloitte GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

### **Prüfungsbescheinigung des Wirtschaftsprüfers zur Leistungsbilanz**

Wir haben die „Einzeldarstellung der JAMESTOWN US-Vermietungsfonds“ (Kapitel 4.1), die „Einzeldarstellung der JAMESTOWN US-Forstfonds“ (Kapitel 4.2) sowie die Einzeldarstellung der aufgelösten Fonds in der Anlage der JAMESTOWN-Leistungsbilanz zum 1. Januar 2018 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 31. August 2018

**Deloitte GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Christof Stadter)  
Wirtschaftsprüfer

(Dr. Claudia Pischetsrieder)  
Wirtschaftsprüfer



# ANLAGE

(aufgelöste JAMESTOWN Fonds)

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Allgemeine Angaben zu den aufgelösten JAMESTOWN Fonds</b>	<b>34</b>
<b>2. Übersichten</b>	<b>37</b>
2.1. Eigenkapital, Fremdmittel und Investitionsvolumen aufgelöster Fonds	37
2.2. Ergebnisübersicht aufgelöster US-Vermietungsfonds	38
2.3. Ergebnisse der aufgelösten US-Immobilien Private Equity Fonds	39
2.4. Gesamtergebnis aufgelöster US-Vermietungsfonds vor/nach US-Steuern	40
2.5. Soll-Ist-Vergleich: Gesamtergebnis aufgelöster US-Vermietungsfonds vor US-Steuern	41
<b>3. Fonds und Objekte des Verwaltungs- und Betreuungsbereichs</b>	<b>42</b>
<b>4. Einzeldarstellungen der aufgelösten JAMESTOWN Fonds</b>	<b>45</b>
4.1. JAMESTOWN US-Vermietungsfonds	45
4.2. JAMESTOWN US-Immobilien Private Equity Fonds	82

## 1. 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 über 71.000. Die durchschnittliche Zeichnungssumme betrug rund 43.000 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-Immobilieinkünfte 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 Immobilieninkünfte („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 40 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 Auswechslung 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 Verkaufsfall: 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 Fonds- informationen/Umfassende Anlegerbetreuung**

Mindestens zweimal pro Jahr erhielten die JAMESTOWN Fondsanleger 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. Über einen mehrjährigen Soll-Ist-Vergleich und eine Vorausschau konnte der Anleger die tatsächlich erzielten Ergebnisse und die zukünftige Entwicklung bei den aufgelösten Fonds mit der ursprünglichen Prospektprognose vergleichen und die Managementleistung des Initiators überprüfen.

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 26 (ohne 14) sowie Co-Invest 4 und JAMESTOWN 28 wurden knapp 83.000 Anleger bis zum Frühjahr 2018 um eine Bewertung nach Schulnoten gebeten, überdurchschnittlich viele – rund 57% – 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 Vermö-

## Umfrage unter Anlegern aufgelöster Fonds

JAMESTOWN Fonds	Gesamt	Fonds 10 - 13 und 16, 17	15	18	19	20	21	22	23	24	25	26	28	Col4
Zeitpunkt der Umfrage		2002 bis 2005	09/2007	06/2012	03/2006	11/2006	11/2006	10/2006	10/2006	05/2012	12/2012	02/2008	03/2018	11/2016
Fondsanleger	<b>82.670</b>	3.232	466	3.063	2.369	5.027	5.952	3.864	9.211	7.273	12.757	10.279	7.560	11.622
<b>Umfragerücklauf</b>	<b>47.395</b>	<b>2.133</b>	<b>358</b>	<b>2.037</b>	<b>1.679</b>	<b>2.960</b>	<b>3.725</b>	<b>2.052</b>	<b>4.458</b>	<b>4.069</b>	<b>7.052</b>	<b>6.376</b>	<b>4.340</b>	<b>6.156</b>
Beteiligung in %	<b>57,33</b>	66,0	76,8	66,5	70,9	58,9	62,6	53,1	48,4	55,95	55,3	62,0	57,41	53,0
<b>1. Gesamtergebnis</b>														
a) wie erwartet	<b>17.600</b>	850	62	397	316	1.771	332	1.098	1.714	1.277	2.759	2.662	2.374	1.988
b) besser	<b>24.909</b>	1.237	292	1.608	1.344	955	3.375	522	2.841	2.680	3.969	3.521	1.796	769
c) schlechter	<b>4.676</b>	35	1	11	11	251	24	426	200	72	145	164	104	3.232
<b>2. Serviceleistung Note</b>														
a) Fondsinfo	<b>1,59</b>	1,42	1,38	1,53	1,40	1,51	1,37	1,61	1,55	1,58	1,71	1,54	1,60	1,93
b) Steuer	<b>1,65</b>	1,45	1,49	1,58	1,42	1,50	1,47	1,65	1,65	1,66	1,77	1,59	1,67	1,88
c) persönliche Anfragen	<b>1,67</b>	1,50	1,46	1,58	1,48	1,57	1,46	1,68	1,65	1,68	1,78	1,61	1,67	1,91
<b>3. Zeitaufwand</b>														
a) gering	<b>45.688</b>	2.078	352	2.009	1.633	2.862	3.628	1.941	4.277	3.937	6.842	6.147	4.165	5.817
b) hoch	<b>1.242</b>	27	5	17	26	68	68	90	133	102	123	200	125	258
<b>4. Weiterempfehlung?</b>														
a) ja	<b>35.429</b>	1.832	305	1.658	1.445	2.284	3.110	1.382	3.295	3.020	5.268	4.636	3.618	3.576
b) prinzipiell nein	<b>10.880</b>	280	52	357	239	621	597	563	1.110	986	1.631	1.697	658	2.089
c) nein	<b>676</b>	9	1	6	2	43	3	93	40	24	36	20	14	385

gensaufbau 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 „Zinseszinsseffekt“, 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 Fondsimmoblie, 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 Anle-

ger 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.

## 2. Übersichten

### 2.1. Eigenkapital, Fremdmittel und Investitionsvolumen aufgelöster Fonds

Angaben in US-\$

Fonds	Gründungsjahr	Kapital- erhöhung	Eigenkapital	Fremdkapital	Investitions- volumen
JAMESTOWN 1	1984		3.500.000	-	3.500.000
JAMESTOWN 2	1985		4.200.000	-	4.200.000
JAMESTOWN 3	1986		3.776.000	1.225.000	5.001.000
JAMESTOWN 4	1988		5.950.000	5.800.000	11.750.000
JAMESTOWN 5	1989	1993	4.875.000	5.325.000	10.200.000
JAMESTOWN 6	1991	1996	5.865.000	5.000.000	10.865.000
JAMESTOWN 7	1991		4.000.000	13.500.000	17.500.000
JAMESTOWN 8	1992	1993	7.750.000	11.700.000	19.450.000
JLI 1	1992		670.000	-	670.000
JAMESTOWN 9	1993	1995	13.995.000	19.200.000	33.195.000
JAMESTOWN 10	1993	1995	16.000.000	18.350.000	34.350.000
JLI 2	1993		4.000.000	2.000.000	6.000.000
JAMESTOWN 11	1994	1995	26.735.000	38.825.000	65.560.000
JAMESTOWN 12	1994	1996	30.600.000	30.250.000	60.850.000
JAMESTOWN 13	1995		17.400.000	21.200.000	38.600.000
JAMESTOWN 14	1995		30.000.000	25.000.000	55.000.000
JLI 3	1995		13.274.756	9.055.035	22.329.791
JAMESTOWN 15	1996		25.750.000	31.300.000	57.050.000
JAMESTOWN 16	1996		37.500.000	48.160.000	85.660.000
JAMESTOWN 17	1997		41.700.000	50.334.000	92.034.000
JAMESTOWN 18	1997		152.500.000	197.500.000	350.000.000
JAMESTOWN 19	1998	1999	126.200.000	164.000.000	290.200.000
JAMESTOWN 20	1999		254.300.000	186.265.000	440.565.000
JAMESTOWN 21	1999		300.000.000	350.000.000	650.000.000
JAMESTOWN 22	2001		186.400.000	230.000.000	416.400.000
JAMESTOWN 23	2002		311.000.000	339.724.000	650.724.000
JAMESTOWN 24	2003		269.850.000	358.250.000	628.100.000
JAMESTOWN 25	2004		431.200.000	603.650.000	1.034.850.000
JAMESTOWN 26	2005		350.000.000	540.984.000	890.984.000
JAMESTOWN Co-Invest 4	2006		648.400.000	643.711.433*	1.292.111.433
JAMESTOWN 28	2013		383.923.000	448.162.000	832.085.000
<b>Summe aufgelöste Fonds</b>			<b>3.711.313.756</b>	<b>4.398.470.468</b>	<b>8.109.784.224</b>

\* 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.

## 2.2. Ergebnisübersicht aufgelöster US-Vermietungsfonds

Fonds	JT 1	JT 2	JT 3	JT 4	JT 5
Anzahl 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
<b>Rückflüsse gesamt</b>	<b>240,00</b>	<b>226,00</b>	<b>201,35</b>	<b>201,80</b>	<b>189,06</b>
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
<b>Durchschnittliches Ergebnis p.a.</b>	<b>8,74</b>	<b>9,06</b>	<b>8,49</b>	<b>9,77</b>	<b>9,61</b>

Fonds	JT 6	JT 7	JT 8	JT 9	JT 10
Anzahl 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
<b>Rückflüsse gesamt</b>	<b>176,93</b>	<b>177,10</b>	<b>177,14</b>	<b>169,71</b>	<b>171,60</b>
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
<b>Durchschnittliches Ergebnis p.a.</b>	<b>9,59</b>	<b>22,03</b>	<b>12,02</b>	<b>11,25</b>	<b>10,88</b>

Fonds	JT 11	JT 12	JT 13	JT 14	JT 15
Anzahl 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
<b>Rückflüsse gesamt</b>	<b>263,65</b>	<b>225,78</b>	<b>274,67</b>	<b>161,41</b>	<b>396,67</b>
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
<b>Durchschnittliches Ergebnis p.a.</b>	<b>15,11</b>	<b>12,08</b>	<b>18,68</b>	<b>9,51</b>	<b>28,55</b>

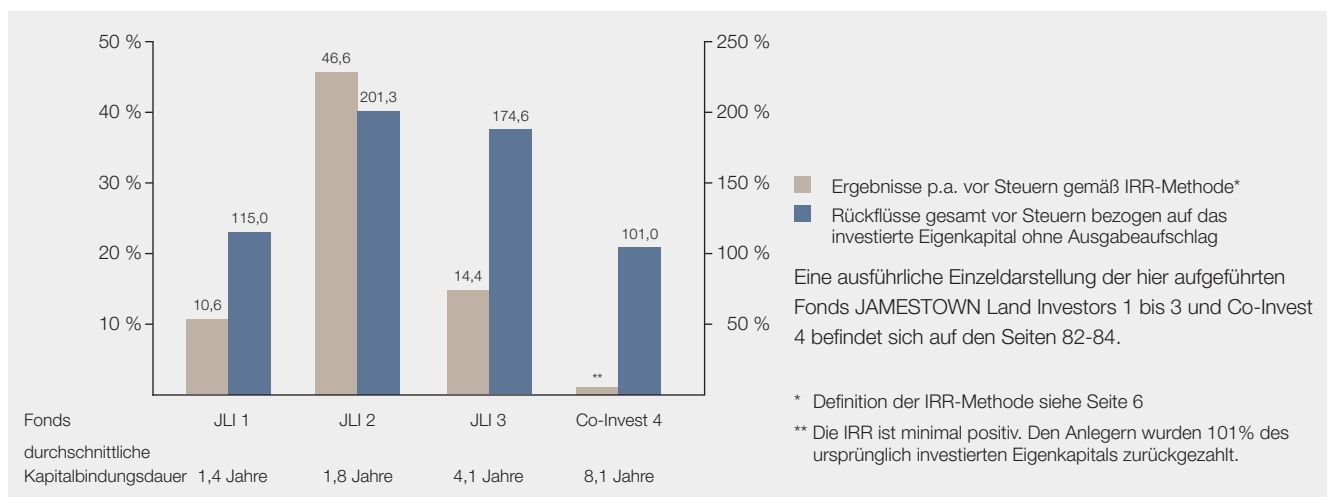


Fonds	JT 16	JT 17	JT 18	JT 19	JT 20	JT 21
Anzahl Objekte	3	3	3	3	1	1
Kauf	Okt 96	Jun 97	Okt 97	Jan 99	Aug 99	Apr 00
Verkauf	Apr 05	Mai 04	Nov 11	Dez 05	Jul 06	Sep 06
Haltezeitdauer	8 J. 7 M.	7 J.	10 J. 2 M.	7 J.	7 J.	6 J. 5 M.
durchschn. Haltezeitdauer, in J.	7,80	7,00	10,21	6,45	7,00	6,40
Folgende Angaben 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
<b>Rückflüsse gesamt</b>	<b>183,09</b>	<b>222,90</b>	<b>331,86</b>	<b>244,93</b>	<b>173,22</b>	<b>326,20</b>
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
<b>Durchschnittliches Ergebnis p.a.</b>	<b>10,01</b>	<b>16,84</b>	<b>22,23</b>	<b>21,70</b>	<b>9,75</b>	<b>34,58</b>

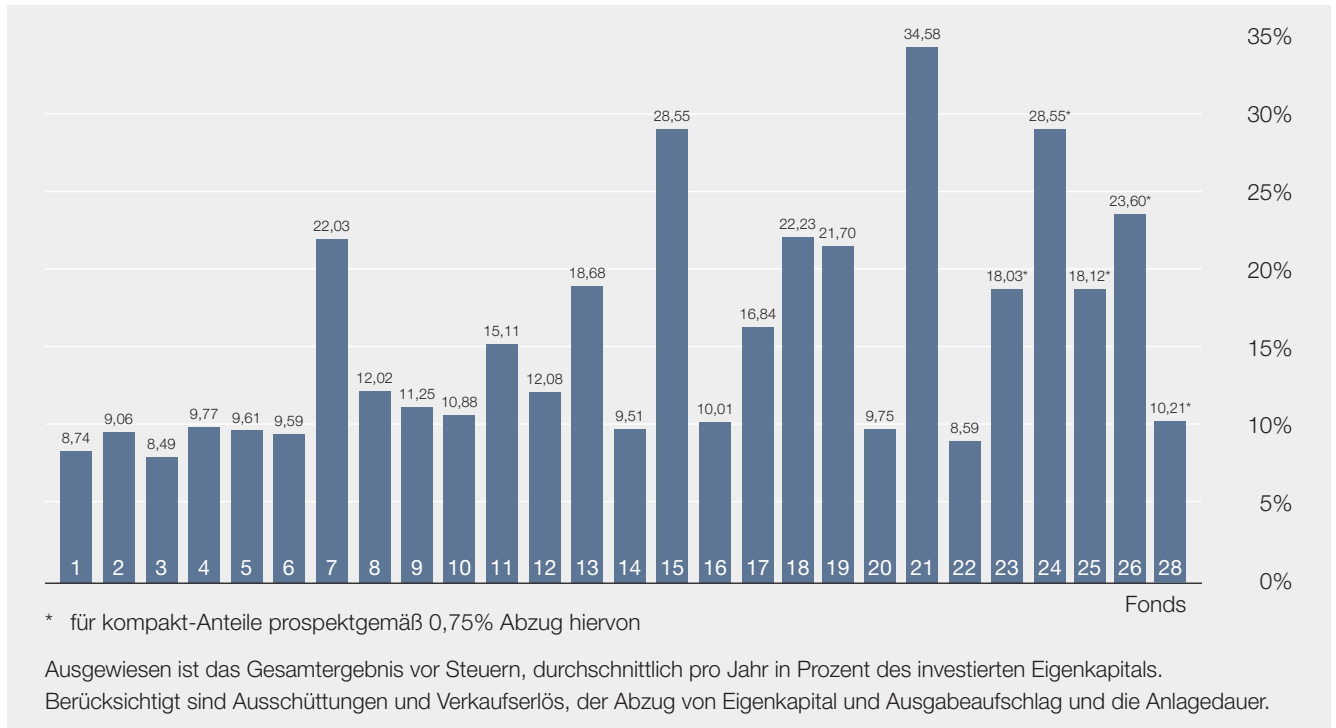
Fonds	JT 22	JT 23	JT 24	JT 25	JT 26	JT 28
Anzahl Objekte	1	1	3	4	1	3
Kauf	Okt 01	Sep 02	Sep 03	Mai 04	Jun 05	Jan 14
Verkauf	Mai 06	Apr 06	Jul 11	Nov 11	Dez 06	Sep 17
Haltezeitdauer	4 J. 8 M.	3 J. 8 M.	5 J. 2 M.	6 J. 5 M.	1 J. 6 M.	3 J. 9 M.
durchschn. Haltezeitdauer, in J.	4,67	3,67	5,17	6,40	1,51	3,19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

\* 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.

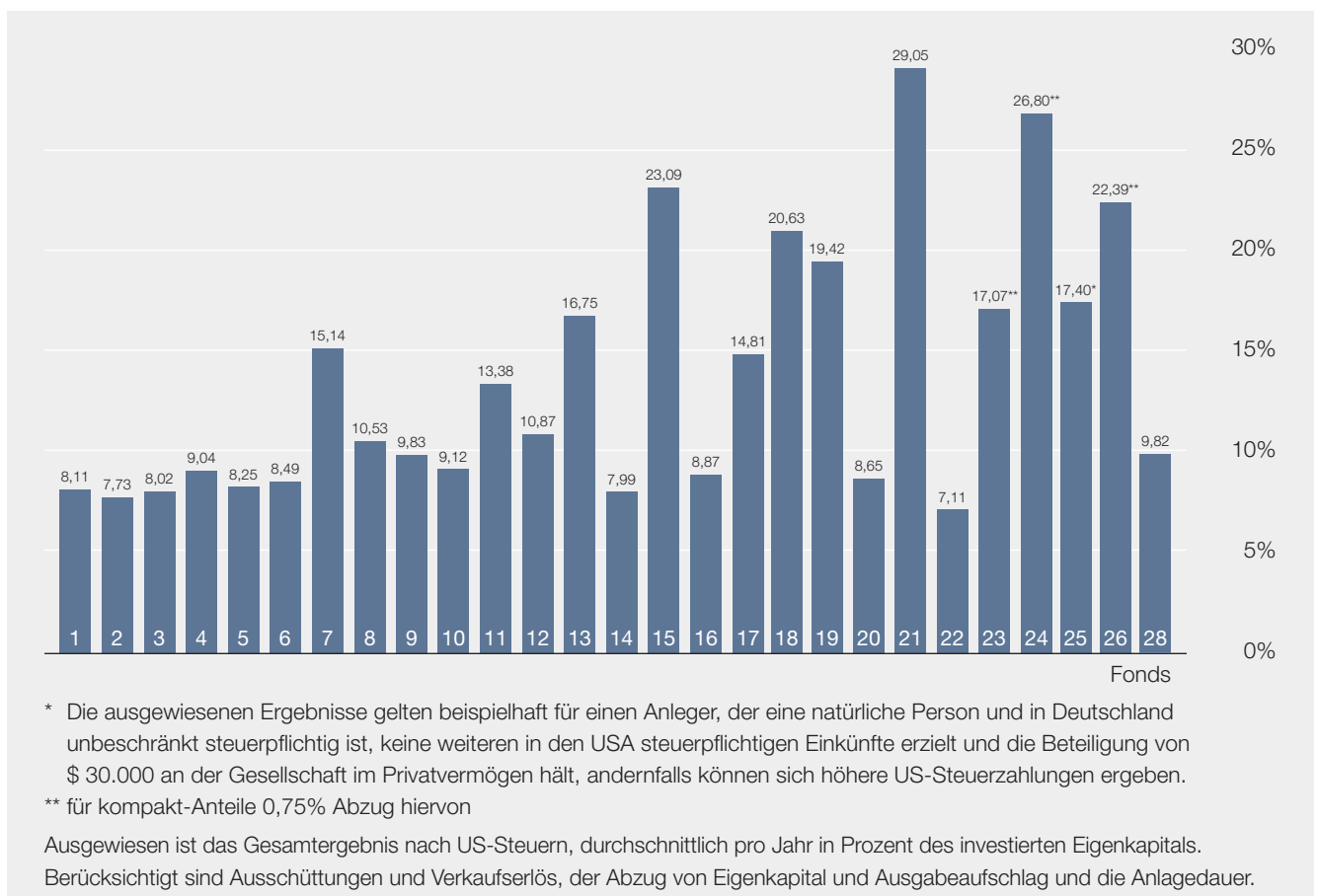
### 2.3. Ergebnisse der aufgelösten US-Immobilien Private Equity Fonds



## 2.4. Gesamtergebnis aufgelöster US-Vermietungsfonds vor US-Steuern



## Gesamtergebnis aufgelöster US-Vermietungsfonds nach US-Steuern\*



## 2.5. 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 \$ 6.450.622.000, das Verkaufsvolumen lag bei \$ 10.143.169.085. Insgesamt hatten sich rund 70.500 Anleger an diesen siebzehn Fonds beteiligt.

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

\* 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.

\*\* für kompakt-Anteile prospektgemäß 0,75% Abzug hiervon

\*\*\* 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 ein Verkaufserlös von 110% abzüglich des eingezahlten Eigenkapitals und Ausgabeaufschlag unterstellt.

### 3. 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 Wohneigentümergeinschaften, 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 Krahrmer. Bald stellte sich heraus, dass Krahrmer die Treuhandanstalt (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 Krahrmer-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 Krahrmer 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 untaugliche 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 5 bis 7 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 Krahrmer-Objekte veräußert und über \$ 800.000 aus Rechtsstreitigkeiten/Vergleichen in Deutschland und den USA mit den ursprünglichen Notaren/Rechtsanwälten der Krahrmer-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 Betrügereien erhebliche Vermögensvernichtung betrieben. Nach Übernahme des Sanierungsauftrags bestand die JAMESTOWN Strategie darin, Verantwortliche aus dem Umfeld von Kraher 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 ver-

wandt. 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 Kraher 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 Sanierungsauftrages 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.

### 4.1. JAMESTOWN US-Vermietungsfonds

#### JAMESTOWN 1 (Secured Properties Investors 1, Ltd.)

Alle Beträge in Tsd. US-\$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	
Büro- u. Lagerhaus, Nashville, Tennessee	3.500	5.684	1976	Aufgelöst im August 1999
Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital		
3.500	3.500	0		
Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum			
82	1984			
Mieter				
Benson Verlag				
Barausschüttung p.a. / Jahr <sup>1</sup>	Ist	Soll		
1984 – 1988	9,00%	9,00%		
1989 – 1993	9,50%	10,00%/9,50% <sup>2</sup>		
1994 – 1998	9,50%	11,00%/10,50% <sup>2</sup>		

#### 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 Umtauschangebot 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.

<sup>1</sup>) Definition der Barausschüttung s. Seite 6

<sup>2</sup>) 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. US-\$

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. / Jahr <sup>1</sup>	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% <sup>2</sup>	5,54% <sup>2</sup>

### 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.

<sup>1)</sup> Definition der Barausschüttung s. Seite 6

<sup>2)</sup> jahresanteilig



Alle Beträge in Tsd. US-\$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	
Drei Verkaufs- u. Lagergebäude in San Antonio/Texas, Baton Rouge/Louisiana u. Columbus/Ohio	5.001	10.533	1985	Aufgelöst im 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. / Jahr <sup>1</sup>	Ist	Soll		
1986 – 1998	8,75%	8,75%		

#### Gesamtergebnis/Kommentar:

Am 26.11.1996 hat JAMESTOWN den Anlegern die Fondsauflösung vorgeschlagen, wobei ein Mindesterloß 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 38) 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.

<sup>1)</sup> Definition der Barausschüttung s. Seite 6

## JAMESTOWN 4 (Secured Properties Investors 4, Ltd.)

Alle Beträge in Tsd. US-\$

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. / Jahr <sup>1</sup>	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.

<sup>1)</sup> Definition der Barausschüttung s. Seite 6

Alle Beträge in Tsd. US-\$

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 Investoren	Vertriebszeitraum
94	1989/1990

Mieter
Walmart, 7 andere

Barausschüttung p.a. / Jahr <sup>1</sup>	Ist	Soll
1990 – 1992	8,00%	8,00%
1993	in Erweiterung/Umfinanzierung investiert	8,00%
1994 – 1997	8,10% <sup>2</sup>	8,00%
1998 (9 Monate)	3,88% <sup>2</sup>	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 Wert-erhöhung 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 Fak-

toren 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.

<sup>1)</sup> Definition der Barausschüttung s. Seite 6

<sup>2)</sup> jeweils bezogen auf das erweiterte Eigenkapital

Alle Beträge in Tsd. US-\$

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. / Jahr <sup>1</sup>	Ist	Soll
1991 (9 Monate)	6,75% <sup>2</sup>	6,56% <sup>2</sup>
1992	9,25%	8,75%
1993 – 1995	8,50%	8,75%
1996 – 1997	9,00%	9,00%
1998 (9 Monate)	6,75% <sup>2</sup>	6,75% <sup>2</sup>

#### 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 Kleinmietern abgerissen und an anderer Stelle neu gebaut werden. Natürlich war auch die Zustimmung der betroffenen Kleinmieter und der Hypo-

thekengläubiger 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.

<sup>1)</sup> Definition der Barausschüttung s. Seite 6

<sup>2)</sup> jahresanteilig



Alle Beträge in Tsd. US-\$

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.

Alle Beträge in Tsd. US-\$

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
	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. / Jahr <sup>1</sup>	Ist	Soll
1991 (3 Monate)	2,25% <sup>2</sup>	2,25% <sup>2</sup>
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% <sup>2</sup>	7,05% <sup>2</sup>

#### 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.

<sup>1</sup>) Definition der Barausschüttung s. Seite 6

<sup>2</sup>) jahresanteilig

Alle Beträge in Tsd. US-\$

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
	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. / Jahr <sup>1</sup>	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% <sup>2</sup>	7,53% <sup>2</sup>

#### 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 Eigen-

kapitals 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.

<sup>1</sup>) Definition der Barausschüttung s. Seite 6

<sup>2</sup>) jahresanteilig

Alle Beträge in Tsd. US-\$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Bertelsmann Distributionszentrum, Spartanburg, South Carolina	24.400	72.692	1987/1995	01.08.2002
Bloomington's Distributionszentrum, Cheshire, Connecticut	9.950	22.330	1986	31.01.1996
	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, Bloomington's By Mail, Ltd., alleiniger Mieter des Distributionszentrums in Cheshire

Barausschüttung p.a. / Jahr <sup>1</sup>	Ist	Soll
1993 – 1995	8,75%	8,50%
1996 – 2001	8,50%	8,50%
2002 <sup>2</sup>	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 Bloomington'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 Neuf Flächen bis zum 31.03.2011 abgeschlossen werden. Ergebnis: Die „Qualität“ der JAMESTOWN 10 Investition ist durch einen um 8 Jah-

re 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.

<sup>1)</sup> Definition der Barausschüttung s. Seite 6

<sup>2)</sup> zeitanteilig für 7 Monate



Alle Beträge in Tsd. US-\$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Power Center/Einkaufszentrum 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. / Jahr <sup>1</sup>	Ist	Soll
1994 <sup>2</sup> – 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 durchgeführten 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.

<sup>1</sup>) Definition der Barausschüttung s. Seite 6

<sup>2</sup>) im Jahr der Fondsauflegung zeitanteilig nach Beitrittsdatum

Alle Beträge in Tsd. US-\$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Power Center/Einkaufszentrum 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. / Jahr <sup>1</sup>	Ist	Soll
1995 <sup>2</sup> – 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-Einkaufszentrum 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 durchgeführten 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 Anlegern beteiligt.

<sup>1</sup>) Definition der Barausschüttung s. Seite 6

<sup>2</sup>) im Jahr der Fondsauflegung zeitanteilig nach Beitrittsdatum

Alle Beträge in Tsd. US-\$

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. / Jahr <sup>1</sup>	Ist	Soll
1995 <sup>2</sup> – 1997	8,00%	8,00%
1998	8,25%	8,00%
1999	8,50%	8,00%
2000	8,75%	8,00%
2001 – 2004 <sup>2</sup>	9,00%	9,00%

#### Gesamtergebnis/Kommentar:

JAMESTOWN unterbreitete für alle drei Investitionsobjekte Verkaufsvorschläge, die mit einer Zustimmungquote 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 Ausgabebaufschlag sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 16,75% p.a.

Bei der im Oktober 2004 durchgeführten 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.

<sup>1</sup>) Definition der Barausschüttung s. Seite 6

<sup>2</sup>) 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. US-\$

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
	88.923		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
55.000 <sup>1</sup>	30.000 <sup>1</sup>	25.000 <sup>1</sup>

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. / Jahr <sup>2</sup>	Ist	Soll
1996 – 1999	8,00%	8,00%
2000 – 2001 <sup>3</sup>	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 durchgeführten Teilverkaufs erhielten die JAMESTOWN 14 Anleger im Januar 2001 eine Sonderaus-

schüttung 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 Fondsimmobilen 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.

<sup>1</sup> bezieht sich auf den JAMESTOWN 14 Anteil von 50% an der Objektgesellschaft; alle anderen Objektangaben beziehen sich auf die Objektgesellschaft

<sup>2</sup> Definition der Barausschüttung s. Seite 6

<sup>3</sup> in 2001 zeitanteilig bis zum 07.12.2001



Alle Beträge in Tsd. US-\$

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. / Jahr <sup>1</sup>	Ist	Soll
1996 <sup>2</sup> – 1997	7,50%	7,50%
1998	7,75%	7,50%
1999 – 2001	8,00%	7,50%
2002 – 2007 <sup>3</sup>	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 Bundestaatensteuer California und der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 23,09% p.a.

<sup>1</sup> Definition der Barausschüttung s. Seite 6

<sup>2</sup> in 1996 zeitanteilig nach Beitrittsdatum

<sup>3</sup> vom 15.09.2002 bis zum 06.03.2007 für das in den verbliebenen Objekten San Francisco und Nashville anteilig investierte Eigenkapital

Alle Beträge in Tsd. US-\$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Geschäftshaus, Fifth Avenue, New York (49,9% Beteiligung)	35.960	14.814 <sup>3</sup>	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. / Jahr <sup>1</sup>	Ist	Soll
1997 <sup>2</sup> – 2001	7,50%	7,50%
2002 – 2005 <sup>2</sup>	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 durchgeführten 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.

<sup>1</sup> Definition der Barausschüttung s. Seite 6

<sup>2</sup> im Jahr der Fondsauflegung zeitanteilig nach Beitrittsdatum; in 2005 zeitanteilig bis zum Verkaufszeitpunkt

<sup>3</sup> Angabe in qm bezieht sich auf das Gesamtgebäude, an dem JAMESTOWN 16 mit 49,9% beteiligt war

Alle Beträge in Tsd. US-\$

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. / Jahr <sup>1</sup>	Ist	Soll
1997 <sup>2</sup> – 1998	8,00%	8,00%
1999	8,10%	8,00%
2000	8,25%	8,00%
2001 – 2002	8,50%	8,00%
2003 – 2004 <sup>2</sup>	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 durchgeführten 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.

<sup>1</sup>) Definition der Barausschüttung s. Seite 6

<sup>2</sup>) im Jahr der Fondsauflegung zeitanteilig nach Beitrittsdatum; in 2004 zeitanteilig für 5 Monate

Alle Beträge in Tsd. US-\$

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. / Jahr <sup>1</sup>	Ist	Soll
1997 <sup>2</sup> – 2005	8,00%	8,00%
2006	10,00%	8,00%
2007	12,00%	8,00%
2008	14,00%	8,00%
2009 – 2011 <sup>3</sup>	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 Waikale 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 Abstandsanzahlung 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





One Times Square, New York, New York  
 Baujahr: 1904  
 Mietflächen in qm: 10.275 (zzgl. Werbeflächen)  
 Verkauft am 30.11.2011

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 durchgeführten 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.

<sup>1)</sup> Definition der Barausschüttung s. Seite 6

<sup>2)</sup> im Jahr der Fondsauflegung zeitanteilig nach Beitrittsdatum

<sup>3)</sup> in 2011 zeitanteilig bis zum Verkauf von One Times Square

Alle Beträge in Tsd. US-\$

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. / Jahr <sup>1</sup>	Ist	Soll
1999 – 2003	7,50%	7,50%
2004 – 2005 <sup>2</sup>	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 Barausschüttung 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 durchgeführten 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.

<sup>1</sup> Definition der Barausschüttung s. Seite 6

<sup>2</sup> 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

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



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



Alle Beträge in Tsd. US-\$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Bürokomplex 125 High Street, Boston	440.565 <sup>1</sup>	136.087	1990/91	01.08.2006

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
440.565 <sup>1</sup>	254.300 <sup>1</sup>	186.265 <sup>1</sup>

Zahl der Anleger	Vertriebszeitraum
5.031	Mai bis Sep. 1999

Mieter
Diversifiziertes Mieterportfolio, darunter Verizon, Testa Hurwitz & Thibault, Price Waterhouse Coopers, Merrill Lynch, Keyport Life Insurance, Goldman Sachs, Trammel Crow, Essex Investment, Morgan Stanley, Dean Witter u.a.

Barausschüttung p.a. / Jahr <sup>2</sup>	Ist	Soll
2000 – 2004	7,50%	7,50%
2005 – 2006 <sup>3</sup>	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 Travelers, 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 & Thibault, 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 durchgeführten 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.

<sup>1</sup> bezieht sich auf den JAMESTOWN 20 Anteil an der Objektgesellschaft; alle anderen Werte beziehen sich auf die Objektgesellschaft.

<sup>2</sup> Definition der Barausschüttung s. Seite 6

<sup>3</sup> 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



Alle Beträge in Tsd. US-\$

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. / Jahr <sup>1</sup>	Ist	Soll
2000 <sup>2</sup> – 2004	7,00%	7,00%
2005 – 2006 <sup>3</sup>	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 erwarb 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 gesteigerte 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 Vermietungs-

kosten 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 Verkaufserlös, 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 durchgeführten 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.



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

<sup>1)</sup> Definition der Barausschüttung s. Seite 6

<sup>2)</sup> für das Jahr 2000 zeitanteilig ab dem Erwerbszeitpunkt des Investitionsobjektes am 05.04.2000

<sup>3)</sup> für das Jahr 2006 zeitanteilig bis zum Verkauf des Objektes



Alle Beträge in Tsd. US-\$

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. / Jahr <sup>1</sup>	Ist	Soll
2002	8,00%	8,00%
2003 – 2004 <sup>2</sup>	8,00%	8,00%
2005 – 2006 <sup>3</sup>	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 Leerstandsrisiko 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 durchgeführten 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.



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

<sup>1)</sup> Definition der Barausschüttung s. Seite 6

<sup>2)</sup> Die in 2003 und 2004 um 1,5% p.a. reduzierte Ausschüttung wurde aus dem Verkaufserlös in 2006 vollständig nachgeholt.

<sup>3)</sup> in 2006 zeitanteilig bis zum Verkauf des Objektes



Alle Beträge in Tsd. US-\$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Bürohochhaus 1290 Avenue of the Americas Midtown Manhattan, New York City	650.724 <sup>1</sup>	183.565	1963	27.04.2006

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
650.724 <sup>1</sup>	311.000 <sup>1</sup>	339.724 <sup>1</sup>

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. / Jahr <sup>2</sup>	Ist	Soll
--	-----	------

Beteiligungsvariante	JAMESTOWN 23 classic	
2003 – 2006 <sup>3</sup>	7,75%	7,75%

Beteiligungsvariante	JAMESTOWN 23 kompakt	
2003 – 2006 <sup>3</sup>	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 Er-

gebnisanteil 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.

<sup>1</sup> bezieht sich auf den JAMESTOWN 23 Anteil an der Objektgesellschaft; alle anderen Werte beziehen sich auf die Objektgesellschaft

<sup>2</sup> Definition der Barausschüttung s. Seite 6

<sup>3</sup> 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



Alle Beträge in Tsd. US-\$

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 <sup>1</sup>	107.083	1890-1930	01.08.2011
Bürogebäude Washington	67.600	17.834	2002	28.12.2006
gesamt	628.100 <sup>1</sup>	184.817		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
628.100 <sup>1</sup>	269.850 <sup>1</sup>	358.250 <sup>1</sup>

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. / Jahr <sup>2</sup>	Ist	Soll
--	-----	------

Beteiligungvariante	JAMESTOWN 24 classic	
2003 <sup>3</sup> – 2006	7,25%	7,25%
2007	9,00%	7,25%
2008 – 2011 <sup>3</sup>	10,00%	7,25%

Beteiligungvariante	JAMESTOWN 24 kompakt	
2003 <sup>3</sup> – 2006	6,50%	6,50%
2007	8,25%	6,50%
2008 – 2011 <sup>3</sup>	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.

<sup>1</sup> hierbei berücksichtigt ist der 75% Anteil von JAMESTOWN 24 am Objekt Chelsea Market

<sup>2</sup> Definition der Barausschüttung s. Seite 6

<sup>3</sup> für 2003 zeitanteilig nach Beitrittsdatum und für 2011 zeitanteilig bis zum Verkauf von Chelsea Market



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

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.

Alle Beträge in Tsd. US-\$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Bürogebäude, New York	586.900 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	422 Zimmer	2001	15.05.2007
gesamt	1.034.850	372.476		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
1.034.850 <sup>1</sup>	431.200 <sup>1</sup>	603.650 <sup>1</sup>

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. / Jahr <sup>2</sup>	Ist	Soll
--	-----	------

Beteiligungvariante	JAMESTOWN 25 classic	
2004 <sup>3</sup> – 2005	7,25%	7,25%
2006 – 2011 <sup>4</sup>	8,75%	7,25%

Beteiligungvariante	JAMESTOWN 25 kompakt	
2004 <sup>3</sup> – 2005	6,50%	6,50%
2006 – 2011 <sup>4</sup>	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





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

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



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



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



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

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 durchgeführten 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.

<sup>1)</sup> Hierbei berücksichtigt ist der JAMESTOWN 25 Anteil von 70% am Objekt New York bzw. von 60% am Objekt Key Biscayne.  
<sup>2)</sup> Definition der Barausschüttung s. Seite 6  
<sup>3)</sup> im Jahr der Fondsauflegung zeitanteilig nach Beitrittsdatum  
<sup>4)</sup> zeitanteilig bis zum 31.03.2011 und hiernach gemäß gesellschaftsvertraglicher Regelung

Alle Beträge in Tsd. US-\$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
767 Fifth Avenue, Büroturm, New York ("General Motors Building")	890.984 <sup>1</sup>	177.786	1968	04.12.2006

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
890.984 <sup>1</sup>	350.000 <sup>1</sup>	540.984 <sup>1</sup>

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. / Jahr <sup>2</sup>	Ist	Soll
--	-----	------

Beteiligungvariante	JAMESTOWN 26 classic	
2005 – 2006 <sup>3</sup>	6,50%	6,50%

Beteiligungvariante	JAMESTOWN 26 kompakt	
2005 – 2006 <sup>3</sup>	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 durchgeführten 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.





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

<sup>1)</sup> bezieht sich auf JAMESTOWN 26, L.P.; alle anderen Angaben beziehen sich auf die Objektgesellschaft

<sup>2)</sup> Definition der Barausschüttung s. Seite 6

<sup>3)</sup> insgesamt durchschnittlich 18 Monate bis zum Verkauf der Objektbeteiligung Anfang Dezember 2006

Alle Beträge in Tsd. US-\$

Immobilien	\$	qm	Baujahr	verkauft am
Geschäftshaus Milk Studios, New York	172.826 <sup>1</sup>	30.217	1936 / 1971	31.08.2017
Immobilienportfolio Millennium	330.857 <sup>1</sup>	136.000	-	25.05.2017
Bürokomplex Lantana, Santa Monica	328.402	45.044	1959 / 2008	04.11.2016
gesamt	832.085 <sup>1</sup>	211.261		

Investitionssumme	Eigenkapital	Fremdkapital
832.085 <sup>1</sup>	383.923 <sup>1</sup>	448.162 <sup>1</sup>

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. / Jahr <sup>2</sup>	Ist	Soll
2013 <sup>3</sup>	1,50%	1,50%
2014 - 2016	5,25%	5,25%
2017 <sup>4</sup>	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 \$ 0,97<sup>5</sup> bzw. 97%<sup>6</sup> des Fondseigenkapitals an die Anleger zurückgezahlt.

Nach einer unter den Anlegern durchgeführten Abstimmung wurde die Komplementärin mit rund 90% der abgegebenen Stimmen, nach Kapitalanteilen, bevollmächtigt, gegen Zahlung eines Rücknahmepreises je Anteil von \$ 0,234<sup>5</sup> bzw. 23,4%<sup>6</sup> 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%<sup>6</sup> weitere Verkaufserlöse von insgesamt \$ 1,2085<sup>5</sup> bzw. 120,85%<sup>6</sup>. Aus Verkaufserlösen und jährlichen Ausschüttungen errechnet sich ein Gesamtergebnis von durchschnittlich 10,21%<sup>6</sup>.



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



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

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



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



## 4.2. 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 42) 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 43) 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-Methode\*.

#### 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 „Treuhandanstalt 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.

\* Definition der IRR-Methode siehe Seite 6

Die verschiedenen Grundstückspartzen und die Hotelruine wurden zwischen August 1994 und Dezember 1995 verkauft, das eingesetzte Eigenkapital floss bei einer durchschnittlichen Kapitalbindungsdauer 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-Methode\*.

### 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 eingebracht. 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 Naturschutzanforderungen 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 Gewerbe Zwecke 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 Kapitalbindungsdauer von 4,1 Jahren ergibt sich hierdurch ein Ergebnis vor Steuern von 14,4% p.a. gem. IRR-Methode\*.

### 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 wei-

\* Definition der IRR-Methode siehe Seite 6

terzuentwickeln, 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 Fondsauflösung 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-Methode\*, 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 Zeit-

horizont 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.

\* Definition der IRR-Methode siehe Seite 6



**JAMESTOWN, L.P.**

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**

Marienburger Str. 17 · 50968 Köln · Telefon: (0221) 30 98-0 · Telefax: (0221) 30 98-100  
Internet: [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) · E-mail: [info@jamestown.de](mailto:info@jamestown.de)