

# JAMESTOWN Co-Invest 5, L.P.

Feri Immobilienfonds Rating



Bewertungsstichtag	Note	Punkte
1. November 2007	A Sehr gut	65

Die Feri Rating & Research GmbH führt seit fast 20 Jahren Ratings für Länder, Branchen und Unternehmen, Kapitalmärkte, Immobilienmärkte, Immobilienobjekte und Immobilienfonds durch.

Die von der Feri entwickelten Ratingverfahren liefern eine in die Zukunft gerichtete Bewertung. Grundlage der verschiedenen Ratings sind konsistente Prognosen für alle relevanten Märkte und Branchen.

Das Feri Immobilienfonds Rating stellt eine Bewertung der Qualität eines geschlossenen Immobilienfonds aus der Sicht eines Investors dar. Hierbei wird geprüft, ob der Fonds geeignet ist, seine prospektierte Rendite zu erzielen und welche Risiken damit verbunden sind.

Die Bewertung erfolgt mit Hilfe eines umfangreichen Kriterienkatalogs. Durch Verdichtung der einzelnen Kriterien wird eine Punktzahl ermittelt, die einer von 10 Bewertungsklassen von AAA bis E- zugeordnet wird.

#### Disclaimer:

Die Gültigkeit der dargestellten Bewertung ist auf den Bewertungsstichtag beschränkt, dient Dritten gegenüber ausschließlich der Information und stellt weder eine Anlageberatung, eine Empfehlung noch eine Aufforderung zur Investition dar. Es handelt sich um eine verkürzte Version des Feri Immobilienfonds Ratings. Verbindlich ist ausschließlich der vollständige Ratingbericht. Jegliche Haftung der Feri Rating & Research GmbH Dritten gegenüber ist ausgeschlossen.

Klasse	Punkte	Bewertung
AAA	100 - 84	Absolute Spitze
AA	83 - 72	Hervorragend
A	71 - 61	Sehr gut
B+	60 - 57	Weit überdurchschnittlich
B	56 - 54	Leicht überdurchschnittlich
C	53 - 47	Durchschnittlich
D	46 - 44	Leicht unterdurchschnittlich
D-	43 - 40	Weit unterdurchschnittlich
E	39 - 29	Schlecht
E-	28 - 1	Sehr schlecht

Feri Rating & Research GmbH  
 Haus am Park  
 Rathausplatz 8-10  
 61348 Bad Homburg  
 Phone: +49 (0) 6172 916 3200  
 Fax: +49 (0) 6172 916 1200  
 E-mail: info@feri-research.de

## Fondsprofil

Name des Fonds	JAMESTOWN Co-Invest 5, L.P.
Emissionsjahr	2007
Fondsvolumen (US-\$)	625,00 Mio. (geplant)
Eigenkapital (US-\$) (geplant)	250,00 Mio.
Eigenkapital (US-\$) (Untergrenze)	100,00 Mio.
Eigenkapital (US-\$) (Obergrenze)	750,00 Mio.
Geplantes Ergebnis	Zielkorridor von 8% - 12% p.a. (nach IRR-Methode)
Mindestzeichnungssumme (US-\$)	20.000 bzw. 40.000
Agio	5%
Konzeption	Geschlossener US-Immobilien High Return Private Equity Fonds
Assets	Wertschöpfung mit Grundstücken und Gebäuden in den USA
Risikoklasse	Opportunity Fonds
Maximaler Leverage auf Fondsebene	75% des Verkehrswertes aller Vermögensgegenstände
Laufzeit des Fonds (geplant)	31.12.2016

## Initiator

Name	JAMESTOWN-Gruppe Marienburger Straße 17 50968 Köln
Produktprofil	Geschlossene US-Immobilienfonds
Gründungsjahr	1983
Stammkapital	102.258 €
Anzahl Mitarbeiter	über 100 (JAMESTOWN-Gruppe)
Geschlossene Immobilienfonds	31 (inkl. Co-Invest 5)
Gesamtinvestitionsvolumen (Stand: 23.08.2007)	7.096.054.270 US-\$
Platziertes Eigenkapital (Stand: 23.08.2007)	3.017.364.879 US-\$

Ratingergebnis	Note		Punkte
<b>Assets (60%)</b>	<b>A</b>	<b>Sehr gut</b>	<b>63</b>
Markt	B+	Weit überdurchschnittlich	58
Portfoliomanagement	A	Sehr gut	67

## Kurzkommentar

Der Fonds wird als Nachfolgerfonds des JAMESTOWN Co-Invest 4, L.P. ausschließlich in Immobilien in den USA investieren, wobei der Fokus der Investitionstätigkeit auf den südöstlichen Staaten liegen soll. Es ist geplant, in den Jahren 2008 bis 2010 in Grundstücke und Gebäude der Immobilienklassen Büro, Einzelhandel und Wohnen sowie zu einem kleineren Teil Logistik und Hotel zu investieren. Der Fonds verfolgt das Ziel, durch Einzelstrategien wie Projektentwicklung, Umstrukturierung, Bestandsentwicklung, antizyklisches Investieren und optimiertes Finanzmanagement eine überdurchschnittliche Wertschöpfung zu realisieren. Die Anlagestrategie, die insofern als überwiegend "opportunistische Anlagestrategie" zu charakterisieren ist, zeichnet sich durch ein teilweise erhöhtes Risikoprofil, aber auch höhere Renditechancen aus. Zum Zeitpunkt der Platzierung stehen die Investitionsobjekte noch nicht fest, insofern handelt es sich bei dem Fonds um ein Blind Pool Konzept. Der Fonds ist zu den sogenannten Real Estate Private Equity Fonds zu zählen.

Zur Bewertung des Marktes werden das Wirtschaftswachstum und die Immobilienmärkte in den USA und insbesondere in den fokussierten Staaten bewertet. Während das Wirtschaftswachstum die Dynamik der Volkswirtschaft widerspiegelt, wird mit der Bewertung der Immobilienmärkte zum einen die potenzielle zukünftige Wertschöpfung von Immobilien beurteilt. Zum anderen wird das Immobilienmarktrisiko anhand der politischen und der wirtschaftlichen Stabilität des Landes gemessen. Beim Finanzierungsangebot wird die absolute Höhe und die zukünftige Entwicklung des Zinsniveaus der USA prognostiziert und bewertet. Weiterhin bewertet die Performancevolatilität als Risikofaktor die Schwankungsanfälligkeit von Immobilieninvestitionen der konkreten Risikoklasse.

Das Portfoliomanagement obliegt der JAMESTOWN, L.P., Atlanta, Georgia. Seit der Unternehmensgründung ist die JAMESTOWN-Gruppe ausschließlich auf Immobilienanlagen in den USA für deutsche Anleger spezialisiert. Die JAMESTOWN, L.P. hat derzeit 69 Mitarbeiter in den Bereichen Akquisition, Asset Management, Property Management sowie Steuern und Rechnungswesen.

## Komponenten Assets



## Stärken/ Schwächen - Analyse

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Hohes Wirtschaftswachstum in den USA</li> <li>+ Sehr gutes Marktumfeld</li> <li>+ Hohe Erfahrung und Kompetenz des Portfoliomanagers</li> <li>+ Positiver Track-Record des Portfoliomanagers</li> <li>+ Erhöhtes Renditepotenzial</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Preisdruck in attraktiven regionalen Immobilienmärkten</li> <li>- Fokussierte Researchkompetenz</li> <li>- Erhöhtes Risikoprofil</li> </ul> |
|---|--|

# Fondskonstruktion



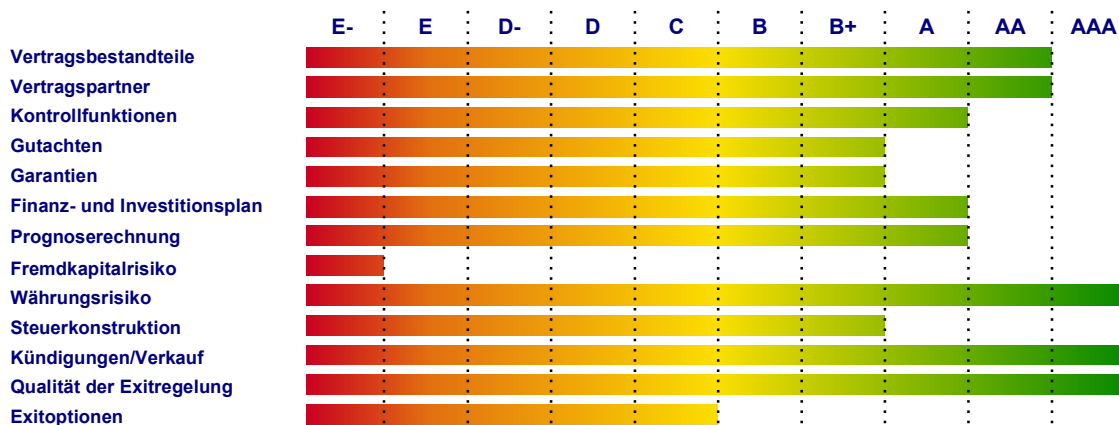
Ratingergebnis	Note	Punkte
<b>Fondskonstruktion (30%)</b>	<b>A</b> <b>Sehr gut</b>	<b>66</b>
Vertragswerk	A Sehr gut	71
Garantien	B+ Weit überdurchschnittlich	60
Finanzierung und Erträge	A Sehr gut	63
Exit	AA Hervorragend	72

## Kurzkommentar

Die Anleger beteiligen sich als Limited Partner (vergleichbar Kommanditist) an der Fondsgesellschaft "JAMESTOWN Co-Invest 5, L.P.". Die Fondsgesellschaft stellt gesellschaftsrechtlich eine US Limited Partnership dar, die mit einer deutschen Kommanditgesellschaft vergleichbar ist. JAMESTOWN, L.P. fungiert als General Partner (vergleichbar Komplementär) der Fondsgesellschaft. Darüber hinaus beteiligt sich JAMESTOWN, L.P. als Kommanditist mit US-\$ 20 Mio. Eigenkapital. Für Anleger, die bereits über eine US-Steuer Nummer verfügen, beträgt die Mindestzeichnungssumme US-\$ 20.000, sonst US-\$ 40.000. Das geplante Eigenkapital des Fonds beträgt US-\$ 250 Mio. zzgl. 5% Agio; jedoch mindestens US-\$ 100 Mio. und maximal US-\$ 750 Mio. Der Investitionsplan sieht als Obergrenze für den Fremdkapitaleinsatz 75% des Verkehrswertes auf Fondsebene vor. Davon kann auf Einzelobjektebene abgewichen werden.

Die Strategie des Fonds sieht vor, dass die Ausschüttungen nach der bis Ende 2011 geplanten Investitionsphase, in der an den Fonds zurückfließende Objekt- und Verkaufsüberschüsse erneut in Immobilieninvestitionen angelegt werden können, parallel mit der Eigenkapitalrückzahlung erfolgen. Dabei sollen zwischen 2012 und 2014 100% des Eigenkapitals an die Anleger zurückfließen. Für die Anleger besteht eine Vorzugsstellung hinsichtlich der Ausschüttungen insofern, dass diese die vollständigen Ausschüttungen erhalten bis deren Eigenkapital zurückgeführt, der „Ausschüttungsanspruch bis Ende 2009“ erfüllt und ab 01.01.2010 eine Rendite von 10% p.a. (IRR Basis) vor Steuern erreicht ist. Erst danach erhält die Komplementärin eine erfolgsabhängige Vergütung. Insgesamt soll für die Anleger ab 01.01.2010 ein Ergebnis vor Steuern von 8% bis 12% p. a. (IRR Basis) erreicht werden. Der Verkauf aller Fondsobjekte und die Auflösung des Fonds sind bis 31.12.2016 vorgesehen. Bis dahin besteht kein ordentliches Kündigungsrecht für die Anleger, mit Ausnahme des Rückgaberechts in persönlichen Notfällen.

## Komponenten Fondskonstruktion



## Stärken/ Schwächen - Analyse

- + Portfoliomanagement durch eigenes Unternehmen in den USA
- + Attraktive Zielrendite
- + Vorzugsanspruch der Anleger bei Ausschüttungen
- + Hervorragende Exitregelungen
- + Beteiligung des Initiators am Kommanditkapital

- Hohes Fremdkapitalrisiko

# Managementqualität



Ratingergebnis	Note		Punkte
<b>Managementqualität (10%)</b>	<b>AA</b>	<b>Hervorragend</b>	<b>76</b>
Unternehmen	AA	Hervorragend	75
Produkte	AA	Hervorragend	77
Kunden	AA	Hervorragend	77
<b>Branchenumfeld (nachrichtl.)</b>	<b>C</b>	<b>Durchschnittlich</b>	<b>48</b>

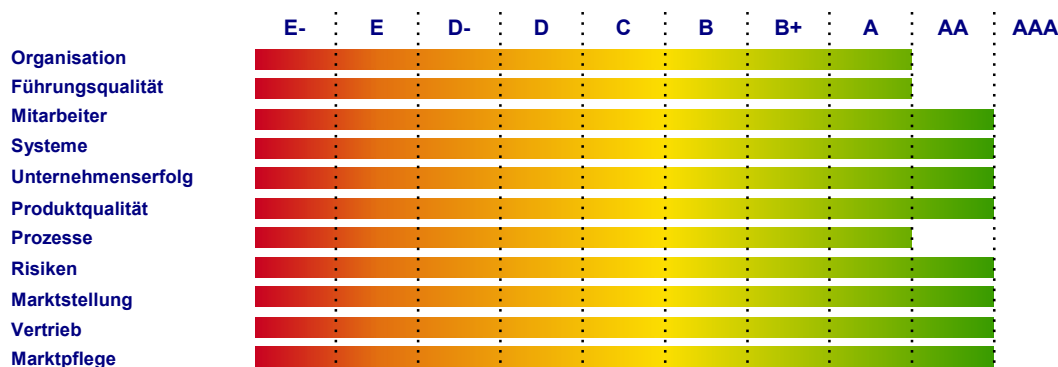
## Kurzkomentar

Initiatorin des Fonds ist die 1983 gegründete JAMESTOWN, L.P., Atlanta, Georgia. Prospektverantwortliche ist die JAMESTOWN US-Immobilien GmbH mit Sitz in Köln. Das Unternehmen wurde als USIS US-Immobilienervice GmbH 1990 in Köln gegründet. Am 15.04.1996 erfolgte die Umfirmierung in JAMESTOWN US-Immobilien GmbH, Köln. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 102.258 €. Mit einem platzierten Fondsvolumen von 7,096 Mrd. US-\$ per 23.08.2007 ist JAMESTOWN Marktführer im Segment der geschlossenen US-Immobilienfonds in Deutschland.

JAMESTOWN hat sich in der Vergangenheit auf die zwei Produktlinien JAMESTOWN Vermietungsfonds 1 bis 26 (Investitionen in langfristig vermietete Class-A-Gewerbeimmobilien) und JAMESTOWN Land Investors 1 bis 3 (US-Immobilien Private Equity Fonds) konzentriert. Mit dem Co-Invest 4 wurde die strategische Ausrichtung „Kaufen – Mehrwert schaffen – Verkaufen“ weiter erfolgreich umgesetzt. Besonderheit der Co-Invest Serie ist die finanzielle Beteiligung des Initiators an den Fonds.

Mit dem Fonds JAMESTOWN Co-Invest 5, L.P. wurde der insgesamt 31. geschlossene US-Immobilienfonds durch JAMESTOWN aufgelegt. Bis August 2007 wurden von diesen bereits 26 ganz bzw. teilweise wieder aufgelöst. Das durchschnittliche gewichtete Ergebnis für die Vermietungsfonds betrug 18,7% p.a. vor Steuer. Aus den drei noch bestehenden Vermietungsfonds werden für das Wirtschaftsjahr 2007 zwischen 8% und 12% an die Anleger ausgeschüttet. Bei den aufgelösten US-Immobilien Private Equity Fonds JAMESTOWN Land Investors 1 bis 3 lag das Ergebnis zwischen 10,6% und 46,6% p.a. vor Steuern.

## Komponenten Managementqualität



## Stärken/ Schwächen - Analyse

- |  |  |
|--|--|
| + Langjährige Erfahrung mit US-Immobilienfonds | - Durchschnittlicher Produktzyklus               |
| + Nachhaltige Konzeptionskompetenz             | - Angebot beschränkt sich auf US-Immobilienmarkt |
| + Hervorragende Systeme                        |  |
| + Hervorragende Leistungsbilanz                |  |
| + Hervorragende Informationsqualität           |  |