

Alle Beträge in Tausend 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

Anzahl der Investoren	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	Ist	Soll
2000* - 2004	7,00%	7,00%
2005 - 2006**	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 Vermietungskosten von über \$ 40 Mio. konnten weitgehend aus den Abstandszahlungen von JP Morgan Chase beglichen werden.

JAMESTOWN unterbreitete am 28.04.2006 den Anlegern den Verkauf des Objektes auf einer Basis von 230% des investierten Eigenkapitals. Gerechnet nach Kapitalanteilen erteilten 90,4% der Anleger ihre Zustimmung, bei 1% Ablehnungen. Das große Interesse an der Immobilie zeigte sich an den 21 abgegebenen Kaufangeboten. 1211 Avenue of the Americas wurde daraufhin am 24.08.2006 an ein Konsortium von amerikanischen institutionellen Anlegern verkauft, das das höchste Kaufangebot abgab. 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 Agio sowie die Anlagedauer. Nach Abzug der US-Verkaufsgewinnsteuern erwirtschaftete dieses Investment eine durchschnittliche Verzinsung von 29,05% p.a.

* für das Jahr 2000 zeitanteilig ab dem Erwerbszeitpunkt des Investitionsobjektes am 05.04.2000

** für das Jahr 2006 zeitanteilig bis zum Verkauf des Objektes