



JAMESTOWN 27

Investitionen in vermietete
Gewerbeimmobilien in den USA



Kurzinformation JAMESTOWN 27, L.P.

US-Immobilien – eine bewährte Investition

Die internationale Diversifikation von Immobilieninvestitionen gehört heute wie selbstverständlich zur Portfoliostrategie privater und institutioneller Anleger. Für deutsche Privatanleger spielen dabei Immobilienanlagen in den USA traditionell eine besondere Rolle. Historisch betrachtet haben US-Immobilienfonds bei vergleichsweise kurzer Laufzeit überdurchschnittlich gut abgeschlossen.

Für die positive Gesamtbilanz lassen sich eine Vielzahl von Gründen finden. Die USA, als größte Volkswirtschaft, verfügt über den bedeutendsten und

professionellsten Immobilienmarkt der Welt mit hoher Markttransparenz. Neben politischer und rechtlicher Stabilität zeichnet sich der Wirtschaftsraum durch eine ausgesprochen eigentümerfreundliche Gesetzgebung aus.

Im Gegensatz zu den meisten westlichen Ländern verfügen die USA über ein starkes Bevölkerungswachstum. So wird die US-amerikanische Bevölkerung in den kommenden 40 Jahren um rund 130 Mio. Menschen auf rund 440 Mio. wachsen. Bevölkerungswachstum bedeutet steigende Immobilien-





nachfrage. Trotz der in den letzten Jahren schwierigen Lage sind deshalb die langfristigen Aussichten für den US-Immobilienmarkt positiv.

Das richtige Timing bei US-Immobilieninvestitionen ist von wesentlicher Bedeutung, denn die Marktzyklen sind ausgeprägt. Für Anleger gilt: schwache Marktphasen zum Einstieg nutzen, um in darauf folgenden Markthochs lukrativ wieder zu verkaufen. Aktuelle Marktinformationen weisen darauf hin, dass an ausgewählten Standorten die Flächennachfrage zu steigen beginnt. In der Folge ist zu erwarten,

dass die Vermietungsquoten und Mietpreise die zyklischen Tiefstände verlassen. Diese Situation eignet sich für den Einstieg in den US-Immobilienmarkt.

Einer der wichtigsten Erfolgsfaktoren von US-Immobilienbeteiligungen für Privatanleger ist die Auswahl zuverlässiger Partner, die sich mit eigener Kompetenz, Marktnähe und ihren Mitarbeitern vor Ort im Anlegerinteresse für die Wertsteigerung der Objekte einsetzen.

JAMESTOWN ist seit über 25 Jahren auf die Konzeption von US-Immobilienbeteiligungen spezialisiert und hat in dieser Zeit mehr als 30 Immobilienfonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von \$ 8 Mrd. aufgelegt. Ein Großteil der Investitionen wurde bereits mit hervorragenden Ergebnissen wieder veräußert. An JAMESTOWN-Fonds haben sich mehr als 70.000 Anleger beteiligt.

Neben den attraktiven Ergebnissen ist für Kapitalanleger auch die günstige steuerliche Behandlung der Erträge entscheidend. Aufgrund des deutsch-amerikanischen Doppelbesteuerungsabkommens (DBA) profitieren Anleger von hohen Freibeträgen (\$ 3.700 in 2011, ansteigend mit der Inflationsrate) und niedrigen Steuersätzen in den USA. In Deutschland gilt der Progressionsvorbehalt.

Nach einer Marktabstinenz von rund sechs Jahren bei US-Vermietungsfonds bietet JAMESTOWN mit dem Fonds JAMESTOWN 27 deutschen Privatanlegern wieder eine Investition in vermietete Gewerbeimmobilien in den USA.



Investitionsstrategie

Im Rahmen seiner Investitionsstrategie beabsichtigt JAMESTOWN 27, 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.

Ziel ist, durch den Erwerb mehrerer Immobilien eine möglichst breite Diversifikation im Hinblick auf regionale Standorte, Immobiliennutzungsarten und Mieter zu erzielen. Der Erwerb der Fondsimmobilen soll Mitte 2012 abgeschlossen sein. Das zur Umsetzung der Investitionsstrategie geplante JAMESTOWN 27 Eigenkapital beträgt \$ 250 Mio. Alle in der Folge genannten Aussagen zu Ausschüttungen, Kapitalrückflüssen und Verkaufsergebnissen beziehen sich ausschließlich auf US-Dollar.

Über den Erwerb von Immobilien entscheidet die Komplementärin JAMESTOWN, die sich hierbei von folgenden Kriterien leiten lässt:

● Zielmarkt

Regional wird sich JAMESTOWN 27 auf bedeutende Großräume der US-Küstenstaaten und wichtige Metropolen wie New York, San Francisco, Washington, D.C. und Boston fokussieren. Diese Metropolen weisen attraktive Innenstädte mit dichter Bebauung, restriktiven Bebauungsvorschriften sowie hohen Grundstücks- und Baukosten auf. Diese hohen Markteintrittsbarrieren hemmen die Erstellung von Neubauten, beschränken damit das Flächenangebot und stärken Bestandsimmobilien. Diese Standorte weisen positive wirtschaftliche sowie demografische Eigenschaften auf und profitieren von starkem Investoreninteresse.

● Nutzungsarten

Der Fonds kann in Einzelhandels-, Büro- und Mietwohnobjekte investieren. Entscheidend sind die Qualität und Chancen der einzelnen Immobilie und der jeweiligen Kaufgelegenheit.

● Investitionsprofil

Der Fonds wird ausschließlich in fertiggestellte sowie vermietete Gewerbeimmobilien investieren und wird keine Projekt- oder Grundstücksentwicklungen durchführen. Generell bevorzugt JAMESTOWN den Erwerb eines Investitionsobjektes zu 100%, um die Handlungsfreiheit zu gewährleisten und die eigene Managementqualität voll einzubringen.

● Fremdfinanzierung

Die auf Objektebene angestrebte Fremdkapitalquote wird maximal 60% betragen. Die Darlehen werden ausschließlich in US-Dollar aufgenommen. Unter Sicherheitsaspekten werden bei Fremdfinanzierungen Zinsfestschreibungen zwischen fünf und zehn Jahren angestrebt.

● Wirtschaftlichkeit

JAMESTOWN 27 wird in Immobilien investieren, die für das investierte Eigenkapital anteilig auf Fondsebene eine prognostizierte jährliche Ausschüttung für die Anleger von mindestens 6% p.a. ab 2012 nachhaltig erwarten lassen.

● Angemessener Kaufpreis

Vor jedem Ankauf von Immobilien wird JAMESTOWN Wertgutachten unabhängiger Sachverständiger einholen. Der Kaufpreis jedes JAMESTOWN 27 Investitionsobjektes darf maximal 3% über dem gutachterlichen Wert liegen.





Nach Ankauf besteht die Strategie von JAMESTOWN darin, durch solides Gebäudemanagement für hohe Mieterzufriedenheit zu sorgen, die Qualität und Positionierung der Immobilie zu verbessern sowie den Nettomietüberschuss während der Anlagedauer zu maximieren.

JAMESTOWN-Erfahrungen bei Vorgängerfonds haben gezeigt, dass sich oftmals nicht vorhersehbare Chancen zur Einnahmeerhöhung ergeben, für die jedoch zusätzlicher Kapitalbedarf, manchmal in erheblichem Umfang, notwendig ist. Deshalb stellt JAMESTOWN bei konkretem Bedarf mindestens weitere \$ 50 Mio., maximal \$ 100 Mio. Eigenkapital zur Verfügung, um insbesondere aussichtsreiche Investitionen in bestehende Objekte gemäß der In-

vestitionsstrategie von JAMESTOWN 27 durchzuführen. Damit kann JAMESTOWN 27 Chancen zur Erhöhung des Barüberschusses und des Immobilienwerts wahrnehmen.

JAMESTOWN handelt danach, geschlossene US-Vermietungsfonds in der Regel in einem Zeitraum von sieben bis zwölf Jahren wieder durch Verkauf der Immobilien aufzulösen. Hierbei ist Ziel von JAMESTOWN 27, jedem Anleger vor Steuern mindestens 110% seiner Kapitaleinlagen aus Verkaufserlösen zurückzuzahlen.





Die Geschäftsführung des Fonds liegt allein bei JAMESTOWN, die unter anderem sämtliche Entscheidungen über An- und Verkauf von Immobilien sowie deren Verwaltung, Vermietung und Entwicklung trifft.

Die dargestellte Investitionsstrategie wurde mit dem Ankauf des ersten Investitionsobjektes von JAMESTOWN 27 bereits erfolgreich umgesetzt. Anfang 2011 hat der Fonds das im Großraum San Francisco gelegene Alameda Towne Centre erworben.

Aktuelle Marktsituation

Für Investitionen im Einzelhandelssektor spricht, dass der konjunkturelle Ausleseprozess unter Einzelhandelsmietern weitgehend abgeschlossen ist und die Fundamentaldaten hinsichtlich Verbrauchervertrauen, Konsumausgaben und Einzelhandelsumsätzen in den USA wieder einen positiven Trend aufweisen.

Im Bürosektor scheinen ausgewählte Vermietungsmärkte die Talsohle durchschritten zu haben, so dass sich vereinzelt sehr gute Kaufgelegenheiten ergeben können.

Investitionen in Mietwohnobjekte kommen in Frage, da das starke demografische Wachstum in den USA und die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in Ballungsräumen steigende Mieteinnahmen erwarten lassen.

Erstes Investitionsobjekt des JAMESTOWN 27, Städtisches Einkaufszentrum im Großraum San Francisco

Erstes Investitionsobjekt: Alameda Towne Centre

Anfang Januar 2011 hat JAMESTOWN 27 mit dem Alameda Towne Centre das erste Investitionsobjekt des Fonds zu einem Kaufpreis von \$ 181 Mio. erworben. Es wurde hierfür ein Hypothekendarlehen in Höhe von rund \$ 111 Mio. begeben mit einer Zinsfestschreibung auf 10 Jahre und einer Tilgung bis Laufzeitende in Höhe von \$ 15 Mio.

Das städtische Einkaufszentrum mit einer Grundstücksfläche von rund 188.000 qm befindet sich im südöstlichen Teil der Insel Alameda in der San Francisco Bay, die durch vier Brücken, einem Tunnel sowie Fähren sehr gut mit dem Festland verbunden ist. Die Innenstadt von San Francisco liegt 20 Minuten entfernt.

Das Alameda Towne Centre ist mit einer Vermietungsfläche von 55.310 qm das dominierende Einkaufszentrum in der Umgebung. Es wurde ursprünglich 1958 erbaut und weist mit seiner langen Standorthistorie einen etablierten Einzelhandelsstandort auf. Das Objekt wurde in den letzten Jahren für rund \$ 90 Mio. erweitert, vollständig renoviert und modernisiert.

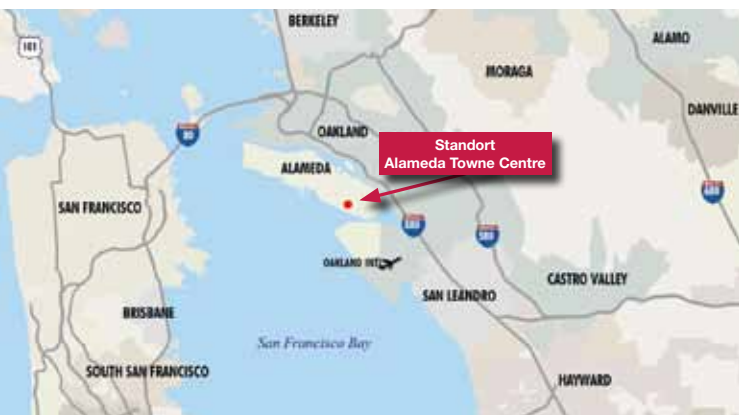
Die Besonderheiten des Centers liegen in dem breiten Mix von 73 Mietern und einer hohen Anzahl von Bekleidungsdiscountern. Preisbewusste Verbraucher und Konsumenten finden hier eine sehr breite Angebotspalette von Waren und Dienstleistungen und können ihre Einkäufe an einem Ort erledigen. Das Center verfügt über 2.466 Parkplätze.

Zu den wichtigsten Frequenzbringern zählen die beiden Lebensmittelsupermärkte Trader Joe's und Safeways sowie der Drogeriemarkt Walgreens; die beiden Letzteren sind durchgehend 24 Stunden geöffnet.

Die in der nebenstehenden Tabelle aufgelisteten Hauptmieter sind große nationale Einzelhandelsketten, die eine gute Bonität vorweisen können. Die Vermietungsquote liegt zum Ankaufszeitpunkt bei rund 89,0%. In den nächsten 10 Jahren laufen in jedem Jahr Mietverträge für höchstens 14,5% der vermietbaren Flächen aus.

● Weitere Vorzüge des Standortes:

- Aufgrund der Insellage, der dichten Bebauung mit Wohnhäusern und der in Kalifornien restriktiven Bebauungsvorschriften besteht eine hohe Markteintrittsbarriere für Neubauprojekte.
- Im Umkreis von rund 5 km des Centers befinden sich 60.174 Haushalte, deren durchschnittliches Haushaltseinkommen lag 2009 mit \$ 71.031 deutlich über dem US-Durchschnitt von \$ 49.777.
- Der Bebauungsplan erlaubt, für rund 5.600 qm zusätzliche Einzelhandelsflächen zu entwickeln.



Hauptmieter	Branche	Mietvertragsauslauf	Mietfläche in qm
Kohl's	Kaufhaus	Jan 2035	7.215
Safeway	Lebensmittel	Dez 2025	5.545
T.J. Maxx	Bekleidung	Aug 2017	2.787
Ross Dress for Less	Bekleidung	Jan 2021	2.804
Bed Bath & Beyond	Haushaltswaren	Nov 2017	2.601
Walgreens	Drogerie	Nov 2031	1.499
Trader Joe's	Lebensmittel	Okt 2012	1.134

Für das Objekt wurde eine Einnahmen- und Ausgaben-Prognose erstellt, die auf den abgeschlossenen Mietverträgen, geschätzten Ausgaben sowie zahlreichen Annahmen und Erwartungen basiert. Hieraus ergeben sich ab 2012 Ausschüttungen von 6% p.a. des in diesem Objekt anteilig investierten Eigenkapitals.

Ziel ist es, bis zum Verkaufszeitpunkt die Vermietungsquote zu erhöhen, Mietpreissteigerungen durchzusetzen und das Entwicklungspotenzial für neue Mietflächen auszuschöpfen, um so den Objektüberschuss zu steigern.



JAMESTOWN-Gruppe

Die JAMESTOWN-Gruppe ist seit Jahren Marktführer für geschlossene US-Immobilienfonds in Deutschland. Seit Unternehmensgründung 1983 ist JAMESTOWN auf US-Immobilien konzentriert und hat eigene Spezialistenteams vor Ort, die alle Leistungsphasen einer Immobilieninvestition (Ankauf, Bewirtschaftung und Verkauf) abdecken. Mit rund 100 Mitarbeitern in den USA und rund 40 Beschäftigten in Köln besitzt JAMESTOWN eine umfassende Organisation für Investitionen in US-Immobilien.

JAMESTOWN hat 33 US-Immobilienfonds der Produktlinien US-Vermietungsfonds, US-Immobilien Private Equity Fonds und US-Forstfonds aufgelegt. Bei den bereits aufgelösten 23 von 26 US-Vermietungsfonds betragen die Gesamtergebnisse aus Ausschüttung und Verkaufsgewinn vor Steuern durchschnittlich 18,7% (bei einer Bandbreite von 8% bis 34%) pro Jahr, bezogen auf das investierte Eigenkapital.

Leistungsbilanz aufgelöster JAMESTOWN US-Vermietungsfonds	
Gesamtergebnis vor Steuern*	Anzahl US-Vermietungsfonds
8 % bis 10 % p.a.	9 US-Vermietungsfonds
10 % bis 15 % p.a.	5 US-Vermietungsfonds
15 % bis 20 % p.a.	4 US-Vermietungsfonds
Über 20 % p.a.	5 US-Vermietungsfonds
* Durchschnittliches Gesamtergebnis vor Steuern pro Jahr in Prozent des investierten Eigenkapitals. Berücksichtigt sind Ausschüttungen und Verkaufserlös, der Abzug von Eigenkapital und Agio und die Anlagedauer.	

Die erfolgreiche Leistungsbilanz spiegelt die hohe Qualität von JAMESTOWN wider. Darüber hinaus zeichnet sich JAMESTOWN u.a. durch folgende Aspekte aus:

● Faire Partnerschaft

Im Marktvergleich sind günstige Kosten bei Emission und Verwaltung ein Merkmal von JAMESTOWN-Fonds. JAMESTOWN erhält darüber hinaus erst dann eine erfolgsabhängige Ergebnisbeteiligung, nachdem der Anleger den im Prospekt beschriebenen Anlageerfolg erhalten hat.

● Positives Management-Rating

Das Analysehaus Scope hat JAMESTOWN als einzigen Initiator für geschlossene Fonds mit dem bestmöglichen Gesamtrating von „AAA hervorragende Qualität“ bewertet.

● Ausgezeichneter Service

Im Februar 2010 hat die Ratingagentur Feri EuroRating Services AG mit dem Nachrichtensender n-tv und der Financial Times Deutschland die besten Fondsinitiatoren des Jahres 2009 ausgezeichnet. Sowohl in der Kategorie „Service“ als auch in der Kategorie „Kommunikation“ ging die Auszeichnung an JAMESTOWN.

● Klares Anlegervotum

Nach Auflösung der Fonds JAMESTOWN 10 bis 26 wurden die Anleger um eine Bewertung gebeten. Mit der Durchschnittsnote 1,5 wurden die Qualität der Fondsinformationen, die steuerliche Abwicklung und die Bearbeitung persönlicher Anfragen bewertet.

Zum Verkauf des Bürogebäudes 111 Eighth Avenue, New York, aus JAMESTOWN 25:

„Tausende Anleger der Fondsgesellschaft JAMESTOWN streichen einen enormen Gewinn ein.“

Welt am Sonntag 30.01.2011



„Experten zählen JAMESTOWN seit langem zu den sehr wenigen verlässlichen Topadressen am Markt für geschlossene Fonds.“

Manager Magazin 06.01.2011

„Kein anderer deutscher Anbieter kennt sich mit US-Immobilienfonds so gut aus wie JAMESTOWN in Köln. Das Emissionshaus hat in den vergangenen Jahren rechtzeitig Fonds verkauft – und wartet nun auf den günstigen Einstiegszeitpunkt.“

Rheinische Post 26.03.2010

620 Sixth Avenue, New York

Das Büro- und Geschäftshaus war Investitionsobjekt von JAMESTOWN 19, der nach einer durchschnittlichen Halteperiode von 6,45 Jahren ein Ergebnis von 21,70% p.a. für die Anleger erzielte.



Das Angebot im Überblick

Rechtsform

US-Limited Partnership mit JAMESTOWN, L.P. als Komplementärin

Währung

US-Dollar

Zeichnungsfrist

Bis 31.12.2011

Mindestbeteiligung

- \$ 30.000 (plus 5% Agio)
- \$ 20.000 (plus 5% Agio) für Anleger mit weiteren US-Beteiligungen

Einzahlung

- 100% plus Agio nach Beitrittsannahme
- 30% plus volles Agio nach Beitrittsannahme und 70% bis spätestens 30.06.2012

Ausschüttungsziele

- 1,5% p.a. zeitanteiliger Ausschüttungsanspruch für 2011, hiernach jährlich 6,0% Ausschüttung vor Steuern
- Aus Verkauf: 110% vor Steuern nach 7 bis 12 Jahren

Vorzugsstellung der Anleger

Für die Anleger gegenüber dem Initiator bei jährlicher Ausschüttung und bei Verkauf

Fondslaufzeit

Auflösung nach Verkauf der Investitionsobjekte, vorgesehener Zeitraum 7 bis 12 Jahre

Rückgaberecht

Jederzeit bei bestimmten persönlichen Notfällen

Besteuerung und Steuerberatungskosten

Anleger profitieren von niedrigen Steuersätzen in den USA; in Deutschland Progressionsvorbehalt; Abgabe einer US-Steuererklärung ist obligatorisch und wird von JAMESTOWN in der Regel für € 150,- p.a. angeboten

Anlegerkreis

JAMESTOWN 27 eignet sich für Privatanleger, die

- freie Liquidität längerfristig in US-Dollar investieren wollen,
- eine Sachwertanlage in Immobilien bevorzugen,
- eine steuergünstige Behandlung der Erträge suchen,
- bereit sind, eine unternehmerische Beteiligung einzugehen und mit Immobilienanlagen erfahren sind,
- ihren Wohnsitz in Deutschland haben.



JAMESTOWN US-Immobilien GmbH

Marienburg Str. 17 · 50968 Köln · Telefon: (0221) 30 98-0 · Telefax: (0221) 30 98-100
Internet: www.jamestown.de · E-mail: info@jamestown.de

Dies ist eine unverbindliche Kurzinformation, die kein öffentliches Angebot darstellt. Grundlage des öffentlichen Angebotes der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist einzig der veröffentlichte Verkaufsprospekt. Dieser ist bei dem Anbieter des Beteiligungsangebotes, der JAMESTOWN US-Immobilien GmbH, Marienburger Straße 17, 50968 Köln, erhältlich.