



**Fondsobjekt Holz:**  
Sachwert als lukra-  
tives Investment  
auch in Krisenzeiten

Holzfonds

# Mit Wald gegen den Werteverfall

Eine innovative Anlageform bietet Anlegern neue Möglichkeiten, ihre Investments zu diversifizieren

**A**n den internationalen Zinsmärkten stürzen die Renditen ins Bodenlose. Beispiel: Dreimonatige Staatspapiere werfen in den USA nur noch null Prozent Rendite ab. Mitten in der Zinsdürre entdeckt die Feri EuroRating Services AG eine hochrentierliche Investmentnische: einen Holzfonds.

Die Bad Homburger erstellen seit fast 20 Jahren Ratings für Länder, Branchen, Unternehmen, Kapital- und Immobilienmärkte, Immobilienobjekte sowie Fonds. Der jetzt so positiv bewertete Holzfonds ist der Erste dieser Art vom Emissionshaus Jamestown. Die Fonds wurden anhand von 30 Kriterien mit unterschiedlicher Gewichtung geprüft.

## Weit überdurchschnittliches Investment.

Der mit „sehr gut“ benotete Fonds investiert ausschließlich in Forstgrundstücke in den USA. Zum Zeitpunkt der Platzierung stehen die Investitionsobjekte noch nicht fest. Der Fonds hat also einen Blindpool-Charakter. Fest steht aber: Schwerpunkt soll der klimatisch begünstigte Süden der USA sein.

Die Anlagestrategie verfolgt das Ziel, durch professionelle Bewirtschaftung der Forste die prospektierte Ausschüttung zu generieren. Ein potenzieller Mehrertrag kann sich auch durch eine spätere Umwidmung der Forstgrundstücke ergeben. Für den Erfolg sind die Entwicklung des spezifischen Marktes, die Investitions-

strategie sowie die Qualität des Portfolio-Managers entscheidend.

Der Markt für den Rohstoff Holz wird durch Angebot, Nachfrage und Preisentwicklung bestimmt. Diese Kriterien bewertet Feri mit „durchschnittlich“ bis „leicht unterdurchschnittlich“. Holzsorte, Holzqualität und Fungibilität der Asset-Klasse beeinflussen das Marktrisiko. Die Preisvolatilität bewertet Feri mit „leicht unterdurchschnittlich“, die Fungibilität mit „sehr gut“.

Die Investitionsstrategie beurteilen die Bad Homburger anhand von Faktoren, die die Produktivität und die Qualität des Holzbestands bestimmen sowie den Grad an Handlungsfreiheit, mit dem der Markt bedient werden kann oder muss. Zusammenfassend hält Feri die Investitionsstrategie für „hervorragend“.

Das Portfolio-Management erfolgt durch die Jamestown-Niederlassung in Atlanta, die sich personell durch erfahrene Forstmanager verstärkt hat. Insgesamt bewertet Feri die Qualität des Portfolio-Managements als „sehr gut“.

**Sehr gute Fondsstruktur.** Der Anleger beteiligt sich als Limited Partner (Kommanditist) an der Gesellschaft

## Angebots-Check

Das Rating der Feri EuroRating Services AG besteht aus drei Bausteinen:

Investment*	Note: B+	Punkte: 60
Angebot	45	
Nachfrage	53	
Preisentwicklung	45	
Preisvolatilität	45	
Fungibilität	64	
Markttransparenz	65	
Eigentümerstruktur	60	
Transaktionsmarkt	65	
regionale Allokation	80	
Holzart und -güteklasse	65	
Altersstruktur	72	
Wachstum	65	
Forstgröße	70	
Handlungsfreiheit	80	
Unternehmen	69	
Produkte und Prozesse	60	
Marktstellung	55	

\*Gewichtung 60 Prozent

Fondsstruktur*	Note: A	Punkte: 67
Vertragsbestandteile	61	
Vertragspartner	78	
Kontrollfunktionen	60	
Finanz- und Investitionsplan	67	
Prognoserechnung	54	
Fremdkapitalrisiko	100	
Steuerkonstruktion	60	
Verkauf/Übertragung	84	
Qualität der Exit-Regelung	59	
Exit-Optionen	74	

\*Gewichtung 30 Prozent

Managementqualität*	Note: AA	Punkte: 76
Organisation	70	
Führungsqualität	68	
Mitarbeiter	80	
Systeme	81	
Unternehmenserfolg	77	
Produktqualität	78	
Prozesse	70	
Risiken	83	
Marktstellung	75	
Vertrieb	74	
Marktpflege	83	

\*Gewichtung 10 Prozent

## Gesamturteil

Noten	Punkte	Bewertung
AAA	100-84	absolute Spitze
AA	83-72	hervorragend
A	71-61	sehr gut
B+	60-57	weit überdurchschnittlich
B, C	56-47	leicht überdurchschnittlich
D	46-44	durchschnittlich
D-, E	43-29	leicht unterdurchschnittlich
E-	28-1	weit unterdurchschnittlich



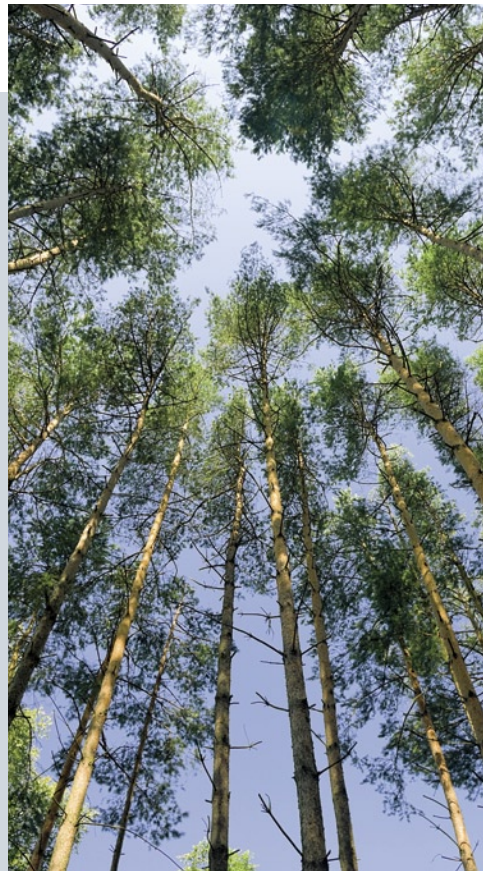
Quelle: Feri EuroRating Services AG, Bewertungsstichtag 1. Oktober 2008

Fondsprofil	
Name des Fonds:	Jamestown Timber 1
Beteiligungsart:	Waldfonds
Fondsvolumen:	150 Mio. USD*
Eigenkapital Untergrenze:	50 Mio. USD
Eigenkapital Obergrenze:	500 Mio. USD
Fremdkapital:	0
geplantes Ergebnis:	200 bis 300% Eigenkapitalrückfluss in 15 Jahren, entspricht 5 bis 8% Rendite pro Jahr
Mindestzeichnungssumme:	20 000 USD
Agio:	5%
Investments:	Forstimmobilien
Laufzeit des Fonds:	bis 2024*
Kontakt:	www.jamestown.de 0221/30980

\*geplant

Quelle: Feri EuroRating Services AG

**Bäume: geringe Korrelation mit anderen Anlageformen**



Jamestown Timber 1, L.P. Diese Fondsgesellschaft stellt gesellschaftsrechtlich eine US Limited Partnership dar, die mit einer deutschen Kommanditgesellschaft vergleichbar ist. Jamestown fungiert als General Partner (Komplementär) der Fondsgesellschaft.

Anleger können sich ab einer Mindestsumme von 20 000 US-Dollar beteiligen. Das Agio beträgt fünf Prozent. Die Fondserträge unterliegen der US-amerikanischen Steuerpflicht. In Deutschland gilt der Progressionsvorbehalt. Das Eigenkapital des Fonds soll rund 150 Millionen US-Dollar ausmachen. Der Investitionsplan kommt ohne Fremdkapitalaufnahme aus. Die Fondsstruktur sieht vergleichsweise niedrige Weichkosten vor. Ziel der Gesellschaft ist es, nach Abschluss der Platzierung innerhalb von 15 Jahren zwischen 200 und 300 Prozent des investierten Eigenkapitals zurückzuzahlen. Das entspricht einem Ergebnis vor Steuern von fünf bis acht Prozent Rendite pro Jahr (nach IRR-Methode). Die Auflösung des Fonds plant Jamestown für Ende 2024.

Auch das Rating-Kriterium Exit beurteilt Feri mit „hervorragend“. So verfügt

der Anleger über eine Verkaufsoption in persönlichen Notfällen sowie ein jährliches Kündigungsrecht, beginnend ab dem 31. Oktober 2015. Insgesamt attestiert Feri der Fondsstruktur einen sehr hohen Reifegrad.

### Hervorragende Managementqualität.

Initiatorin des Fonds ist die 1983 gegründete Jamestown, L.P., Atlanta/Georgia. Prospektverantwortliche ist die Jamestown US-Immobilien GmbH mit Sitz in Köln. Der Initiator ist in Deutschland Marktführer im Segment der Geschlossenen US-Immobilienfonds.

Von den insgesamt 32 Geschlossenen US-Fonds, die Jamestown bisher auflegte, waren bis Oktober 2008 bereits 26 ganz oder teilweise wieder aufgelöst. Das durchschnittliche gewichtete Ergebnis für die aufgelösten 23 Vermietungsfonds betrug 18,7 Prozent pro Jahr vor Steuern. Aus den drei noch bestehenden Vermietungsfonds schüttete Jamestown für das Wirtschaftsjahr 2007 zwischen acht und zwölf Prozent an die Anleger aus. Bei den aufgelösten US-Immobilien-Private-Equity-Fonds lag das Ergebnis zwischen 10,6 und 46,6 Prozent pro Jahr vor Steuern. ■