

INVESTMENTANALYSE



JUSA Invest - US Sunbelt

Emissionshaus JUSA Invest GmbH Konzeptions- u. Verwaltungsgesellschaft
Segment / Zielmarkt Immobilien / USA

Investment-Rating

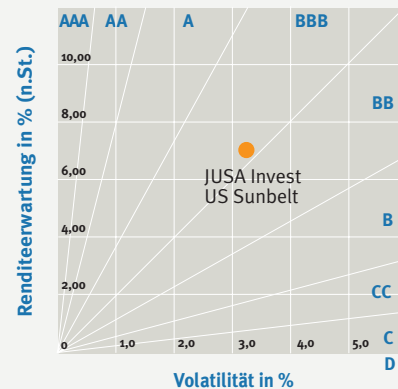
BBB-

überdurchschnittlich

Fondsstruktur

Fondsvolumen	34.001.000 USD
Eigenkapital	34.001.000 USD
Laufzeit	3 Jahre
Mindestanlage / Stückelung	50.000 USD / 5.000 USD
Einkunftsart	Freistellungsmethode nach DBA mit Progressionsvorbehalt
Rechtsform	Limited Partnership
Beteiligungsart	Treugeber
Platzierungsart	Public
Emissionsstart / -ende	11.07.2006 / 31.12.2007
Einzahlungsmodalitäten	100% zzgl. Agio innerhalb von 30 Tagen nach Annahme
Agio	5 %
Hafteinlage	100% der Pflichteinlage

Rendite-Volatilität-Relation



Investition

Projekt 1	Airport Lakes
Standort	Orange County / Orlando / Florida
Grundstücksfläche	56 ha
Projekt 2	Savannah West Gate
Standort	Port Wentworth/Savannah/Georgia
Grundstücksfläche	39 ha
Projekt 3	Harborside
Standort	Bridgeton / North Carolina
Grundstücksfläche	17 ha

Stärken

- Netzwerk und Erfahrungsschatz der handelnden Personen
- geringe Entwicklungskosten und damit geringes laufendes Kostenrisiko
- keine Fremdfinanzierung auf Fondsebene
- Verteilung des Investitionsrisikos auf drei Projekte

Schwächen

- Erwerb aller Grundstücke noch nicht vollständig erfolgt
- Gegebenenfalls Einbringung eines neuen Investitionsprojektes, wenn ein geplanter Grundstückserwerb unmöglich wird

Beschreibung

Der Fonds investiert in drei bisher unbebaute und weitgehend unbeplante Grundstücke. Flächennutzungspläne und Vorabsprachen über die zukünftige Nutzung mit den Behörden liegen im Wesentlichen vor. Nach der Baureifmachung durch Beplanung und Einholung von Baugenehmigungen sollen die Projekte voraussichtlich ein bis maximal vier Jahren weiterveräußert werden.

Objekt Savannah West Gate - Port Wentworth / Savannah / Georgia
Das Investitionsobjekt liegt in Port Wentworth nahe dem Airport von Savannah. Das Grundstück soll für eine gewerbliche Nutzung wie Super-, Garten-, Media- und Einkaufsmarkt oder Hotel, entwickelt werden. Der Eigenkapitalbedarf beträgt 12 Mio. USD, wovon der Fonds 10 Mio. USD aufbringen soll.

Objekt Airport Lakes - Orange County / Orlando / Florida
Das Objekt liegt rund 15 km vom Stadtkern Orlandos entfernt und grenzt im Norden an das Flughafenareal von Orlando. Die Fläche soll voraussichtlich für Shopping Center, Kongresshotel, Büros sowie Einzelhandel und Wohneinheiten baureif gemacht werden. Der Eigenkapitalbedarf beträgt 25 Mio. USD, wovon der Fonds 17 Mio. USD aufbringen soll.

Objekt Harborside - Bridgeton / North Carolina
Die Stadt Bridgeton ist ein bevorzugtes Segelrevier. Es soll eine Marina mit circa 200 Bootsliegeplätzen, 250 Suiten mit Pool sowie ein Sport- und Freizeitzentrum errichtet werden. Das vom Fonds finanzierte Projektareal ist Teil einer umfassenderen, komplexeren Stadtteilentwicklung mit insgesamt 200 ha. Der Eigenkapitalbedarf beträgt 7 Mio. USD und wird ausschließlich vom Fonds finanziert.

Chancen

- hohes Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum am Mikro- und Makrostandort

Risiken

- Dauer der Genehmigungs- und Verkaufsprozesse schwer kalkulierbar

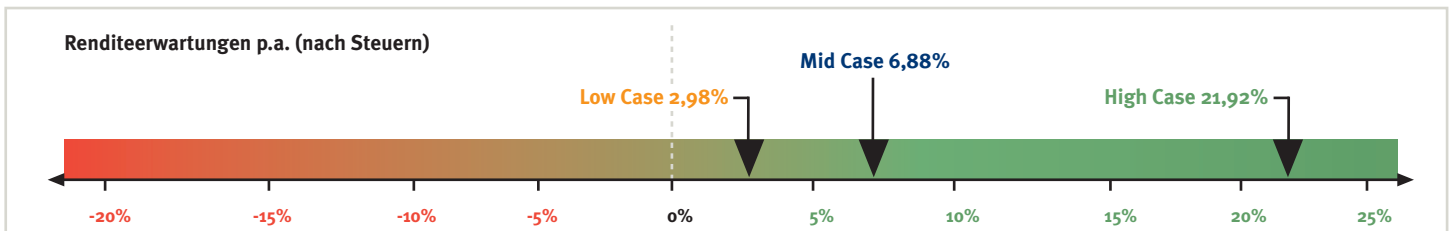
Fazit der Analyse

Renditeorientiertes Investment in Form von Baureifmachungen von Grundstücken im US-Immobilienmarkt. Der Initiator verfügt nach eigenen Angaben über langjährige Erfahrungen. Die wirtschaftlichen Ergebnisse der bisherigen Private Placements sind sehr gut. Das hier analysierte Beteiligungsprodukt ist der erste Publikumsfonds.

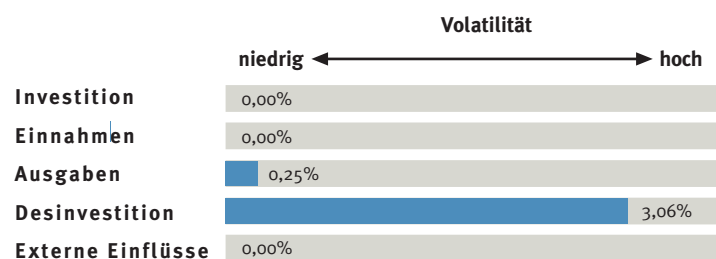
klassischen Projektentwicklung sein, jedoch bei Scheitern der Planungen verlieren die erworbenen Grundstücke erheblich an Wert. Der Zeitpunkt und die Höhe der Verkaufserlöse sind nicht exakt prognostizierbar. Die Fondskonzeption sieht eine vergleichsweise kurze Kapitalbindung vor.

Die Investition verteilt sich auf drei Grundstücke in wachstumsstarken Regionen. Die Baureifmachung eines Grundstücks ist die erste Phase der Projektentwicklung. Im Falle einer sehr guten Prüfung vor Ankauf sollten die Risiken niedriger als bei einer

Der dargestellte Erfahrungshintergrund des Initiators lässt eine erfolgreiche Realisierung der Projekte erwarten. Die steuerliche Konzeption ist einwandfrei. Die rechtliche Konzeption weist deutliche Schwächen auf.



Aufteilung der Volatilität



Erwartungswerte Sensitivität

Volatilität (Schwankungsbreite)	3,31%
Sharpe Ratio (Performance-Risiko-Relation)	1,46
Alpha (Rendite aus dem Management resultierend)	-0,17%
Beta (Rendite aus dem Investitionsprojekt resultierend)	7,05%
Leverage (Fremdkapitalhebel)	0,00%
Break-Even-Wahrscheinlichkeit (Null-Verlust-Wahrscheinlichkeit)	>99%
Value at Risk (Riskiertes Kapital in 99% aller Fälle; gesamte Laufzeit)	0,00%

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wird die Leistung des Managements auf die Performance der einzelnen Variablen berücksichtigt. Kalkuliert wird mit einer Beeinflussung der Volatilität in Höhe des ausgewiesenen Managementfaktors.

INVESTITION KEINEN EINFLUSS AUF VOLATILITÄT

Der endgültige Erwerb der Grundstücke - das Closing - ist noch nicht bei allen Investitionsobjekten erfolgt.

Die Einbringung eines neuen Projektes, im Falle des Scheiterns eines geplanten Grundstückserwerbs, ist möglich.

Die daraus gegebenenfalls entstehenden zusätzlichen Aufwendungen können jedoch nicht quantifiziert werden.

EINNAHMEN KEINEN EINFLUSS AUF VOLATILITÄT

Die Einnahmen des Fonds resultieren ausschließlich aus dem Verkauf der Grundstücke und werden aus diesem Grund im Bereich der Desinvestition betrachtet.

AUSGABEN 7,8 % EINFLUSS AUF VOLATILITÄT

Rund 40 Prozent der Gesamtfinanzierung wird durch Fremdkapital sichergestellt. Eine Tilgung erfolgt nicht. Die Kapitalrückführung erfolgt mit Verkauf der Grundstücke nach rund drei Jahren.

Aufgrund der Kürze der Finanzierung sowie der höheren Risikostruktur wird eine Spannweite für die Zinshöhe von 7 Prozent bis 10 Prozent p.a. angenommen.

Die sonstigen Kosten für Baureifmachung sind im Verhältnis zum Gesamtinvestitionsvolumen niedrig. Für die Kosten der Bauplanung wird eine Spannweite von 75 Prozent bis 125 Prozent der Initiatorwerte angenommen.

Für die Verwaltungs- und Planungsaufwendungen wird eine Spannweite von von 75 Prozent bis 125 Prozent der Initiatorwerte angenommen.

Die Erschließungskosten sind stark von der Grundstücksgestaltung und der späteren Nutzung abhängig. Es wird eine Spannweite von 50 Prozent bis 150 Prozent der Initiatorwerte angenommen.

DESINVESTITION 92,2 % EINFLUSS AUF VOLATILITÄT

Die Einnahmen des Fonds resultieren ausschließlich aus dem Verkauf der Grundstücke nach Baureifmachung. Der Zeitpunkt und die Höhe der Verkaufserlöse sind durch die Dauer der Planungs- und Genehmigungsverfahren, die spätere Nutzungsart sowie die Nachfrage am Markt bestimmt.

Zusammenfassend sind die Verkaufserlöse und deren Zeitpunkte nur überschlägig ermittelbar, so dass eine Spannweite von 50 Prozent bis 110 Prozent der prognostizierten Verkaufspreise angenommen wird.

EXTERNE EINFLÜSSE KEINEN EINFLUSS AUF VOLATILITÄT

Auf Fondsebene bestehen keine Inflations- und Währungsrisiken.

MANAGEMENT MANAGEMENTFAKTOR 0,4

Die JUSA Invest GmbH wurde 2003 von den Rechtsanwälten Dr. Wolfgang Düren und Carl-Christian Thier gegründet. Düren verweist auf eine über 25-jährige Investitionstätigkeit mit US-Partnern im Spezial-Gebiet Bauland. Das Beteiligungsangebot ist der erste Geschlossene Immobilienfonds als Public Placement. Als Private Placements wurden seit 1998 zehn Fonds mit einem Gesamteigenkapitalvolumen von rund 68 Millionen USD platziert. Von den zehn bisher aufgelegten Fonds weisen bereits fünf Ergebnisse auf. Nach Laufzeiten von 1,5 bis 3 Jahren wurden Gewinne p.a. von 12 Prozent bis 32 Prozent erzielt.

Grundzüge der Analyse

Die Investmentanalyse basiert auf einer Analyse der Scope Analysis GmbH. Im Mittelpunkt dieser Analyse steht das Verhältnis von Renditeerwartung (Mid-Case) nach Steuern und deren Schwankungsbreite (Volatilität). Hierfür werden im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse (auch Monte Carlo Analyse) qualitative Faktoren in ein quantitatives Analysemodell überführt und damit die erforderliche Vergleichbarkeit zu anderen Kapitalanlagen hergestellt.

Zur Berechnung der Werte bestimmen die Analysten, welche Faktoren auf die Rendite und das Risiko des Fonds einwirken und wie diese in der Zukunft schwanken können. Die Anzahl der Variablen liegt zwischen 5 und 20 - je nach Komplexität des Fonds. Der Einfluss des Managements auf die Performance des Investments wird mit Hilfe des sogenannten Managementfaktors (alpha) einbezogen. Es wird unterstellt, dass das Management sowohl die Rendite als auch das Risiko einer Beteiligung positiv oder negativ beeinflussen kann. Anschließend wird die Fondsrendite 10.000-mal unter Annahme der verschiedensten Szenarien berechnet. Bei der Berechnung werden die Variablen entsprechend ihrer vorgegebenen Schwankungsbreite und Wahrscheinlichkeitsverteilung variiert. Im Ergebnis steht die Ermittlung von verschiedenen Kennzahlen, die eine genaue Beurteilung des Investments erlauben.

Das Investment-Rating ergibt sich aus dem modifizierten Sharpe-Ratio, dem Quotienten aus der erwarteten Rendite und der Volatilität. Dies bedeutet, dass diejenigen Fonds am besten abschneiden, bei denen Rendite und Risiko in besonders günstigem Verhältnis stehen.

Daneben wird eine SWOT-Analyse (Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats) erstellt. Dabei

umfassen die Stärken und Schwächen die internen Einflussfaktoren der Kapitalanlage. Chancen und Risiken entstehen hingegen durch externe Marktfaktoren, welche die Renditeentwicklung beeinflussen können. Auf www.scope.de erhalten Sie unter "Erläuterung der Ratings" eine detaillierte Erklärung der Rating-Methodik.

Scope-Group

Die Ratingagentur analysiert systematisch alle marktrelevanten Neuemissionen im Segment Geschlossene Fonds nach einem einheitlichen Verfahren. Weitere Informationen erhalten Sie unter www.scope-group.com oder über die Hotline 01801-278910.

Haftungsausschluss

Grundlage für die Beteiligung an dem Fonds bzw. dem Angebot ist allein der vollständige Emissionsprospekt inkl. der darin enthaltenen Risikohinweise. Die Scope Analysis GmbH haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der dargestellten Analysen und dazugehörigen Informationen. Sie empfiehlt keine Fonds und übernimmt keinerlei Beratungshaftung. Die Investment Analyse kann ein Beratungsgespräch mit dem Anlageberater nicht ersetzen.

Herausgeber

Scope Analysis GmbH
Rosenthaler Straße 63-64
10119 Berlin