Jamestown 31

Ankaufsmitteilung 2: Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead in Atlanta, Georgia

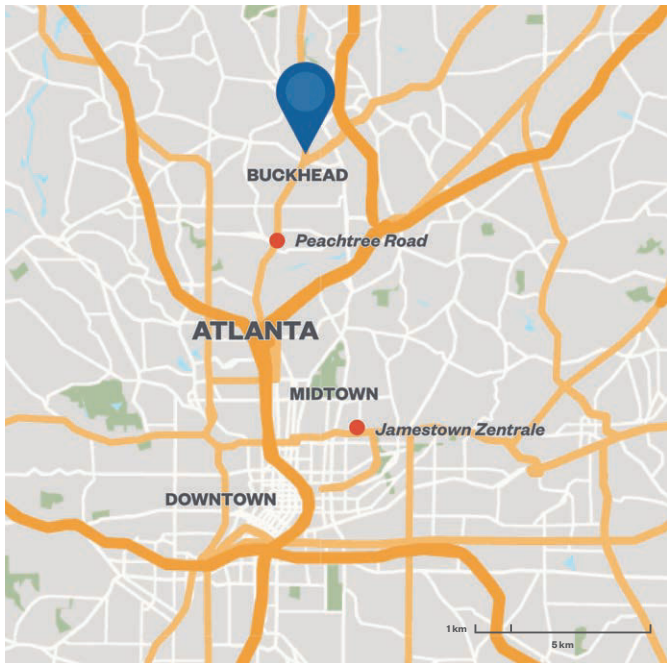
Alle Angaben zum Stand 01. Oktober 2019

Im Rahmen eines Joint Ventures hat Jamestown 31 einen Gesellschaftsanteil von 45% an dem Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead in Atlanta erworben. Jamestown Premier, ein offener Fonds amerikanischen Rechts mit institutionellen Anlegern, ist der Joint Venture-Partner mit einem Anteil von 55%.

Immobilie/Standort
Bei dem Investitionsobjekt handelt es sich um einen in 2014 fertiggestellten Gebäudekomplex, bestehend aus sieben Einzelhandelsgebäuden, drei gemischt genutzten Gebäuden mit Büro- und Einzelhandelsflächen, zwei Parkgaragen sowie zwei unbebauten Grundstücken.

Der Einzelhandels- und Bürokomplex befindet sich verkehrsgünstig an zwei Hauptverkehrsstraßen des Stadtteils Buckhead, dem Geschäftszentrum mit den höchsten Einzelhandelsmieten von Atlanta. Buckhead ist auch eine prestigeträchtige Wohngegend, die sich durch einkommensstarke Haushalte mit hoher Kaufkraft auszeichnet.

Der Großraum Atlanta ist als wirtschaftliches Zentrum des Südostens der USA Hauptstandort von zahlreichen weltbekannten Unternehmen wie Coca-Cola, CNN, UPS und Delta Air Lines. Der internationale Flughafen von Atlanta hat das höchste Passagieraufkommen weltweit. Die Bevölkerung der Metropole ist seit 2010 um rund 11% angestiegen und umfasst derzeit 5,9 Mio. Einwohner. Es wird prognostiziert, dass die Einwohnerzahl in den kommenden 20 Jahren auf rund 8 Mio. ansteigt.



Großraum Atlanta mit Standort des Einzelhandels- und Bürokomplexes Buckhead

Objekt	Buckhead
Adresse	3035 Peachtree Rd, Atlanta, GA
Baujahr	2014
Grundstücksfläche (qm)	41.120
Mietfläche (qm)	33.040
Vermietungsstand 10/2019	85%
Anzahl Parkplätze	1.588

Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead

Hinweis: Es bestehen immobilienspezifische Risiken, unter anderem das Risiko einer negativen Standort- und Marktentwicklung.

Eckdaten Investition/Finanzierung (Angaben in Tsd. $)

Investition	
Kaufpreis	201.487
Abzgl. Gutschrift für ausstehende Vermietungsaufwendungen	-2.796
Kaufneben- und Finanzierungskosten	2.343
Investitionsvolumen	201.034
Finanzierung durch	
a) Tilgungsfreies Hypothekendarlehen	104.050
Mögliche Erhöhung für Objektinvestitionen	16.750
Zinssatz p.a.	3,83%
Laufzeit	07/2024
b) Eigenkapital (100%)	96.984
davon Jamestown 31	
Eigenkapitalanteil in %	45%
Eigenkapitalanteil	43.643
Zzgl. von der Jamestown, L.P. aufgewendete Liquidität für Objektinvestitionen und erzielte Objektüberschüsse	536
Jamestown 31 Kaufpreis	44.179
Liquiditätsreserve	4.082
Ankaufsvergütung Jamestown, L.P.	907
Anteilige Initialkosten des Fonds	2.807
Allokiertes Fondseigenkapital	51.975

Stadtteil Buckhead mit Investitionsobjekt (orange umrandet) an der Peachtree Road

Investition und Finanzierung/Bewertung

Der Einzelhandels- und Bürokomplex Buckhead wurde am 17.07.2019 von Jamestown Premier und Jamestown, L.P. angekauft. Der Ankauf wurde neben dem Eigenkapital der Joint Venture-Partner durch Fremdmittel finanziert. Das Darlehen hat eine Laufzeit von fünf Jahren und ist tilgungsfrei, der Zinssatz beträgt 3,83% p.a. bis Juli 2024. Für die Anschlussfinanzierung wurde ein Zinssatz von 5,5% p.a. angenommen. Das Darlehen kann um bis zu $ 16,8 Mio. erhöht werden, um hierdurch Objektinvestitionen zu finanzieren.

Am 01.11.2019 wurde der durch die Jamestown, L.P. erworbene Anteil von 45% an Jamestown 31 übertragen. Der Kaufpreis für die Beteiligung betrug $ 44,2 Mio. und ergibt sich aus dem von der Jamestown, L.P. anteilig gezahlten Kaufpreis, Kaufneben- und Finanzierungskosten abzüglich Hypothekendarlehen. Die während der zwischenzeitlichen Haltedauer der Jamestown, L.P. aufgebrachte Liquidität für Objektinvestitionen und die erzielten Objektüberschüsse, die im Fonds als Liquiditätsreserve verbleiben, wurden dem Kaufpreis entsprechend angerechnet.

Vor Ankauf durch Jamestown 31 wurden zwei unabhängige Wirtschaftsprüfer mit der Bewertung des auf den Fonds entfallenden Anteils beauftragt, welche jeweils einen Anteilswert in Höhe von $ 47,8 Mio. ausweisen und somit die Angemessenheit des Kaufpreises in Höhe von $ 44,2 Mio. bestätigen.

Vermietung/Mieter

Der Einzelhandels- und Bürokomplex ist derzeit zu insgesamt 85% an 54 Einzelhändler und Restaurants sowie an drei Büromieter breit diversifiziert vermietet. Die Einzelhandels- und Gastronomieflächen des Gebäudekomplexes sind überwiegend an Anbieter im Hochpreissegment wie zum Beispiel an die international bekannten Luxus-Modemarken Hermès und Dior vermietet. Zu den größten Restaurants gehören das Steakhaus American Cut sowie das spanische Cocktail und Tapas Restaurant Gypsy Kitchen. Der größte Büromieter mit einer Mietfläche von rund 8.700 qm bzw. 67% der Gesamtbüroflächen ist der Bekleidungshersteller SPANX, welcher im Jahr 1998 in Atlanta gegründet wurde und seit 2014 seinen Firmensitz im Investitionsobjekt hat. Die Produktlinie von SPANX wird weltweit in rund 55 Ländern im stationären Einzelhandel sowie im Onlinehandel vertrieben. Des Weiteren können durch die 1.588 Stellplätze des Gebäudekomplexes zusätzliche Mieteinnahmen generiert werden. Rund 22% der Stellplätze sind langfristig an die Büro- und Einzelhandelsmieter vermietet.

Investitionsstrategie

Grundlage für die Investitionsentscheidung waren insbesondere die Attraktivität des Standortes, die gute Verkehrsanbindung, die hohe lokale Kaufkraft in einem Umkreis von rund 5 Kilometern sowie das hohe Repositionierungs- und Entwicklungspotenzial des Investitionsobjekts. Wegen des fehlenden Erfolgs in der Vergangenheit konnte das Investitionsobjekt erheblich unter den Gestehungskosten erworben werden.

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss - Prognose*

Mieter	Mietvertrags-laufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. $ 2020**	2032
Einzelhandel und Gastronomie				
1. American Cut	04/2027	944	1.012	974
2. Gypsy Kitchen	09/2024	697	715	964
3. Biltong Bar	10/2028	590	434	722
4. Christian Dior	08/2026	467	656	829
5. Hermès	09/2024	381	814	733
6. Sonstige (49 Mieter)	Diverse	17.067	10.513	18.088
		20.146		
Büromieter				
1. SPANX	02/2026	8.701	3.923	5.222
2. No. 18 (Regus)	09/2033	2.969	1.482	2.121
3. Ferguson	08/2025	1.224	522	728
Parken				
1.588 Stellplätze			2.185	2.385
Einnahmen Gesamt		**33.040**	**22.256**	**32.766**
abzgl. Betriebskosten/ Grundsteuer			**10.978**	**15.883**
Nettomietüberschuss			**11.278**	**16.883**

* Gesamtobjekt
** Erstes volles Kalenderjahr nach Ankauf

Dies resultiert nach Auffassung von Jamestown daher, dass bei Konzeption und Erstvermietung erhebliche Fehler gemacht wurden und somit der Einzelhandels- und Bürokomplex weit unter seinem Potenzial blieb.

Die Investitionsstrategie von Jamestown sieht vor, mit einer neuen Vermietungsstrategie den derzeitigen Mietermix von Einzelhändlern und Restaurants zu optimieren und eine ausgewogene Mischung aus lokalen Anbietern und internationalen Marken zu schaffen, um das Einkaufserlebnis der Besucher attraktiver zu gestalten. Um die Aufenthaltsdauer der Besucher zu steigern, plant Jamestown, das derzeitige Gastronomieangebot zu erweitern und die Außenflächen des Gebäudekomplexes mit mehr einladenden Sitzmöglichkeiten zu versehen. Zusätzlich ist angedacht, ein neues Marketingkonzept inklusive Präsenz in den sozialen Medien zu implementieren sowie die Beschilderung vor Ort zu optimieren. Diese Maßnahmen dienen dazu, das Objekt besser im Markt zu positionieren und die bei Mietvertragsauslauf freiwerdenden Flächen auf einem höheren Marktniveau vermieten zu können. Jamestown hat bereits mehrere öffentliche Veranstaltungen durchgeführt, um frühzeitig die Bevölkerung in den Entwicklungs- und Repositionierungsprozess mit einzubeziehen.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, das zusätzliche Entwicklungspotenzial des Investitionsobjekts im Rahmen von weiteren Neubauten zu realisieren. Zum Objekt zählen zwei noch unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von rund 10.910 qm, welche sich für eine Bebauung mit Büro- oder Hotelnutzung, aber auch für Mietwohnungen eignen. Jamestown wird die Wirtschaftlichkeit und bauliche Machbarkeit einer solchen Projektentwicklung prüfen.

Die beschriebene Strategie führt in der Jamestown Prognose dazu, den für 2020 budgetierten Nettomietüberschuss in Höhe von rund $ 11,3 Mio. bis 2032 auf ca. $ 16,9 Mio. zu steigern. Die Prognose unterstellt keine Entwicklung der Neubauten und Verkaufserlöse aus den unbebauten Grundstücken. Die Verkaufshypothese unterstellt, das Objekt Ende 2031 zu einem Multiplikator von 16,67 zu veräußern, sodass sich ein Bruttoverkaufspreis in Höhe von $ 281 Mio. ergibt. Nach anteiliger Fremdmittelrückführung und Verkaufsnebenkosten entfallen gemäß Verkaufshypothese auf die Jamestown 31 Anleger Verkaufsrückflüsse vor Steuern von rund $ 64,3 Mio. bzw. rund 124% des anteiligen Fondseigenkapitals von $ 52 Mio. Je nach Investitionsverlauf kann sich auch ein erheblich geringerer oder höherer Wert ergeben.
Alle Entscheidungen zu Investitionsstrategie und solche zu

Der Gebäudekomplex wurde im Jahr 2014 errichtet

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Entwicklung in der Zukunft. Es bestehen immobilienspezifische Risiken, unter anderem ein Anschlussvermietungsrisiko nach Auslaufen von Mietverträgen, Projektentwicklungsrisiko, sowie das Risiko einer negativen Standortentwicklung. Ferner besteht ein Risiko aus dem Einsatz von Fremdkapital.

Fremdfinanzierung und Verkauf trifft allein die Jamestown, L.P. als Komplementärin.

Die Jamestown Prognose basiert auf den abgeschlossenen Mietverträgen, geschätzten Ausgaben sowie zahlreichen Annahmen und Erwartungen. Wie Jamestown hat auch der Gutachter entsprechende Annahmen getroffen. Das Wertgutachten resultiert in einem geschätzten Barüberschuss vor Kapitaldienst des Objekts von 2020 bis 2031 von rund $ 149,2 Mio., gegenüber einem Barüberschuss in Höhe von rund $ 128,4 Mio. in der Jamestown Prognose.

Gemäß der Jamestown Prognose ergeben sich aus der Immobilieninvestition Buckhead Barüberschüsse an den Fonds, die die prospektgemäße Ausschüttung an die Anleger von 4% p.a. zwischen 2022 und 2031 und 110% Rückfluss aus Verkauf in 2031 bezogen auf das anteilig entfallende Fondseigenkapital ohne Ausgabeaufschlag erwarten lassen.[1]

Der Einzelhandels- und Bürokomplex ist derzeit zu 85% an 54 Einzelhändler und Restaurants sowie drei Büromieter vermietet

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.

Hinweis: Diese Immobilieninvestition stellt nur einen Teil der gesamten Immobilieninvestitionen von Jamestown 31 dar und ist eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Anlagestrategie. Bei dieser Ankaufsinformation handelt es sich nicht um eine Empfehlung zum Kauf und sie stellt keine Grundlage zum Beitritt an der Beteiligung Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG dar. Alle Angaben in dieser Kurzinformation stammen von Jamestown und beruhen auf eigener Ausarbeitung. Die unverbindlichen Angaben zur Beteiligung Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG sind verkürzt dargestellt und stellen kein öffentliches Angebot dar. Grundlage des Angebotes der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind einzig der veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 19.07.2019 sowie die dazugehörigen wesentlichen Anlegerinformationen, die bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich sind. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen.

[1]Die Jamestown 31 prospektgemäße Ausschüttung an die Anleger beträgt 4,0% p.a. zwischen 2022 und 2031 und 110% Rückfluss aus Verkauf, jeweils vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. In der Summe führt dies im Basisszenario, bei einer unterstellten Anlagedauer von 10 Jahren, zu einem prognostizierten Gesamtrückfluss an die Anleger in Höhe von 150% ohne die Anfängliche Ausschüttung, vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Bei einer unterstellten negativen Abweichung der prognostizierten Ausschüttungen von -20% sinkt der prognostizierte Gesamtrückfluss auf 120% des investierten Eigenkapitals. Bei einer unterstellten positiven Abweichung der prognostizierten Ausschüttungen von +20 % steigt der prognostizierte Gesamtrückfluss auf 180% des investierten Eigenkapitals.