

Ankaufsmitteilung 7: Bürokomplex Garco Mill in North Charleston, South Carolina

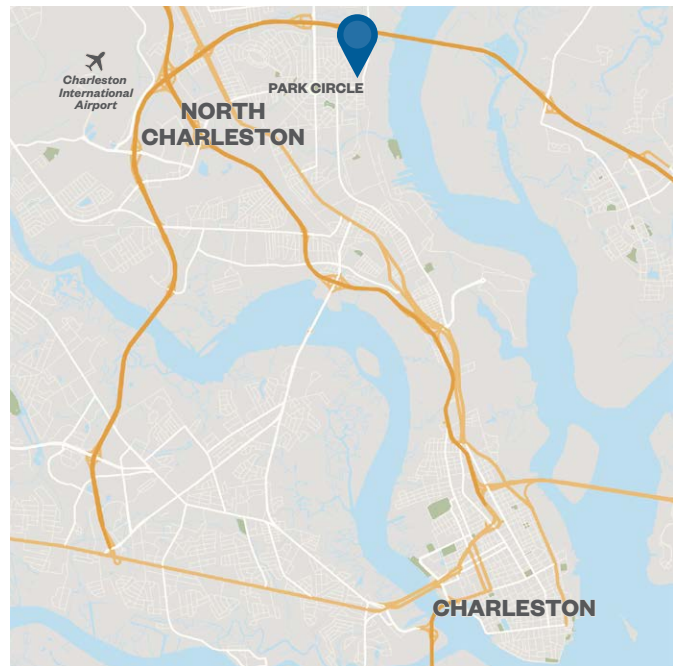
Alle Angaben zum Stand 04. März 2021

Im Rahmen eines Joint Ventures hat Jamestown 31 eine Beteiligung von 75% mit Vorzugsstellung an dem Bürokomplex Garco Mill in North Charleston, South Carolina erworben. Die verbleibenden 25% der Gesellschaftsanteile gehören den bisherigen Eigentümern und Joint Venture-Partnern.

Immobilie/Standort

Bei dem Investitionsobjekt handelt es sich um einen Bürokomplex, bestehend aus einem 1915 errichteten Fabrikgebäude und zwei im Jahr 2020 fertiggestellten Bürogebäuden mit insgesamt 21.879 qm Mietfläche. Das historische Fabrikgebäude wurde 2020 umfangreich saniert und zu einer modernen Büroimmobilie umgebaut. Rund 4% bzw. 952 qm der Mietfläche sind für zwei Restaurants und Einzelhandel vorgesehen. Die drei Immobilien liegen zwischen dem Geschäftszentrum North Charlestons und den Hafenanlagen am Cooper River im Teilmarkt Park Circle, welcher sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelte. Der im 19. Jahrhundert als Gartenstadt angelegte Stadtteil ist ein beliebter Ort zum Wohnen mit einem vielfältigen gastronomischen und kulturellen Angebot.

North Charleston ist eine eigenständige Stadt in der bevölkerungsreichen Metropolregion Charleston im Bundesstaat South Carolina. In der Metropolregion leben ca. 800.000 Einwohner. In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerungszahl mit über 20% deutlich stärker gestiegen als im Bundesstaat (11%) oder den USA (6%). Im gleichen Zeitraum entstanden 26% zusätzliche Arbeitsplätze. North Charleston profitiert von einer hohen Lebensqualität sowie einer Vielzahl sehr guter Bildungseinrichtungen und der Standort bietet



Standort des Bürokomplexes Garco Mill in North Charleston

gute berufliche Perspektiven. Die Stadt zählt zu einem von weltweit drei Produktionsstandorten des Flugzeugbauers Boeing. Darüber hinaus unterhalten einige namhafte internationale Unternehmen wie z.B. Daimler, Verizon Wireless oder Robert Bosch Produktions- und Bürostandorte in der Stadt. Insbesondere für das produzierende Gewerbe stellt die Nähe zum Hafen einen Standortvorteil dar.



Größter Mieter mit ca. 37% der Mietfläche ist der Chemieproduzent Ingevity

Objekt	Garco Mill
Adresse	4900-4922 O' Hear Avenue, North Charleston, SC
Baujahr (Renovierung)	1915 (2020), 2020
Grundstücksfläche (qm)	42.654
Mietfläche (qm)	21.879
Vermietungsstand	76%
Anzahl Parkplätze	834

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

Investition und Finanzierung/Bewertung

Basierend auf dem vereinbarten Kaufpreis von \$ 78,0 Mio. für das Objekt ergibt sich unter Berücksichtigung von Finanzierungskosten und Liquiditätsreserve für Vermietungskosten ein Investitionsvolumen von \$ 81,9 Mio., finanziert durch ein Hypothekendarlehen von \$ 45,0 Mio. und Eigenkapital auf der Joint Venture-Ebene von \$ 36,9 Mio. (100%). Die von Jamestown 31 für den Erwerb der Beteiligung eingebrachte Eigenkapitaleinlage von \$ 27,7 Mio. (75%) ist gegenüber dem Joint Venture-Partner (25%) mit einer Vorzugsstellung hinsichtlich des jährlichen Barüberschusses und des späteren Verkaufserlöses ausgestattet. Das Hypothekendarlehen hat eine Laufzeit von fünf Jahren und ist für die ersten 36 Monate tilgungsfrei, der Zinssatz beträgt 3,25% p.a. Für die Anschlussfinanzierung wurde ein Zinssatz von 4,25% p.a. angenommen.

Vor Ankauf durch Jamestown 31 wurde ein unabhängiger Wirtschaftsprüfer mit der Bewertung des auf den Fonds entfallenden Anteils beauftragt, welcher einen Anteilswert in Höhe von \$ 32,9 Mio. ausweist und somit die Angemessenheit des Kaufpreises in Höhe von \$ 27,7 Mio. bestätigt.

Eckdaten Investition/Finanzierung

Investition	Angaben in Tsd. \$
Kaufpreis	78.000
Finanzierungskosten	318
Liquiditätsreserve für Vermietungskosten	3.557
Investitionsvolumen	81.875
Finanzierung durch	
a) Tilgungsfreies Hypothekendarlehen für die ersten 36 Monate	45.000
Zinssatz p.a.	3,25%
Laufzeit	03/2026
b) Eigenkapital (100%)	36.875
davon Jamestown 31	
Eigenkapitalanteil in %	75%
Eigenkapitalanteil	27.656
Jamestown 31 Kaufpreis	27.656
Kaufnebenkosten	415
Ankaufsvergütung Jamestown, L.P.	585
Anteilige Initialkosten des Fonds	1.636
Fondseigenkapital	30.292



Deckenhohe Fenster durchfluten die Gemeinschaftsflächen mit Tageslicht

Vermietung/Mieter

Der Bürokomplex ist derzeit zu 76% an zehn Büromieter vermietet, die restlichen 24% sollen prognosegemäß bis Mitte 2022 nahezu vermietet werden. Der größte Mieter ist der börsennotierte Chemieresthersteller Ingevity, der rund 37% der Mietfläche (8.206 qm) für die nächsten fünfzehn Jahre belegt. Der Konzern hat über 25 Standorte weltweit und entwickelt und produziert chemische Zusatzstoffe und biobasierte Materialien. Das Unternehmen hat in North Charleston neben seinem Firmensitz weitere Technik- und Innovationscenter. Der zweitgrößte Mieter Venture X ist ein Coworking Anbieter und belegt rund 14% der Mietfläche (3.038 qm). Weitere 10% der Mietfläche (2.141 qm) sind langfristig zwischen zehn und fünfzehn Jahren an Unternehmen aus unterschiedlichen Bereichen vermietet. Insgesamt liegt die durchschnittliche Mietrestlaufzeit bei 12,5 Jahren.

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss – Prognose*

Mieter	Mietvertragslaufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. \$ 2022**	2032
1. Ingevity	06/2035	8.206	3.182	4.011
2. Venture X	09/2032	3.038	1.004	985
3. Chamber of Commerce	02/2036	1.125	364	510
6. Sonstige (aktuell 7 Mieter)	Diverse	9.510	2.505	3.635
Einnahmen Gesamt		21.879	7.055	9.141
abzgl. Betriebskosten/ Grundsteuer			3.046	3.767
Nettomietüberschuss			4.009	5.372

* Gesamtobjekt

** Erstes volles Kalenderjahr nach Ankauf

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Ferner besteht ein Risiko aus dem Einsatz von Fremdkapital.

Investitionsstrategie

Grundlage der Investitionsentscheidung ist die für North Charleston einzigartige historische Gebäudestruktur und das knappe Angebot an ähnlichen Mietflächen auf dem Büromarkt. Bauprojekte im direkten Umfeld unterstreichen die dynamische Entwicklung des Standortes. Ein weiterer Grund ist die Vorzugsstellung, die Jamestown 31 hinsichtlich der Barüberschüsse aus der laufenden Bewirtschaftung und dem Nettoerlös aus einem späteren Verkauf gegenüber den Joint Venture-Partnern einnimmt (siehe Kasten unten).

Die Investitionsstrategie zielt im Wesentlichen auf die langfristige Mieterzufriedenheit und ein effektives Vermietungsmanagement ab.

In der Jamestown Prognose führt dies dazu, dass der für 2022 budgetierte Nettomietüberschuss in Höhe von rund \$ 4,0 Mio. bis 2032 auf ca. \$ 5,4 Mio. gesteigert wird. Die Jamestown 31 Vorzugsstellung bei Verkauf führt dazu, dass ein Verkaufspreis von rund \$ 79,8 Mio. ausreichend ist, um

die Ausschüttungsziele des Fonds vollständig zu erreichen. Die Jamestown Prognose basiert auf den abgeschlossenen Mietverträgen und kalkulierten Anschlussvermietungen, geschätzten Ausgaben sowie zahlreichen weiteren Annahmen und Erwartungen.

Wie Jamestown hat auch der Gutachter entsprechende Annahmen getroffen. Das Wertgutachten resultiert in einem geschätzten Barüberschuss vor Kapitaldienst von 2022 bis 2031 von rund \$ 46,1 Mio., gegenüber einem Barüberschuss von \$ 44,6 Mio. in der Jamestown Prognose.

Gemäß der Jamestown Prognose ergeben sich aus der Immobilieninvestition Garco Mill Barüberschüsse an den Fonds, die die prognostizierte 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

Joint Venture Bestimmungen hinsichtlich der Vorzugsstellung von Jamestown 31

Der Vorteil für die Jamestown 31 Anleger aus diesem Joint Venture ist die Vorzugsstellung der Jamestown 31 Eigenkapitalanlage hinsichtlich des jährlichen Barüberschusses als auch des Verkaufserlöses. Jamestown 31 erhält den nach Kapitaldienst verfügbaren jährlichen Barüberschuss vollständig, bis Jamestown 31 \$ 2.212.489 erhalten hat (8,0% p.a. bezogen auf \$ 27.656.117 Jamestown 31 Eigenkapitalbetrag). Vorteilhaft ist auch, dass diese Vorzugsausschüttung kumulativ gilt, d.h. sollte in einem Jahr nicht die gesamte Vorzugsausschüttung ausgezahlt werden können, würde zuerst der Restbetrag aus dem Barüberschuss der folgenden Jahre ausgeglichen. Der hiernach verfügbare Barüberschuss steht vollständig, bis zur Deckung von 8,0 % p.a. bezogen auf dessen gesamten Eigenkapitalbetrag, dem Joint Venture-Partner zu. Auch diese Ausschüttung ist kumulativ, jedoch nachrangig gegenüber der Jamestown 31 Vorzugsausschüttung. Diese Struktur ermöglicht, dass Jamestown 31 eine Vorzugsausschüttung auch dann erhält, falls die Objektbewirtschaftung in einem Jahr schlechter verläuft als erwartet. Darüber hinausgehende Ausschüttungen werden gemäß der Eigenkapitalanteile zu 75% an Jamestown 31 und zu 25% an den Joint Venture-Partner ausgeschüttet.

Die Vorzugsstellung gilt auch bei Verkauf von Garco Mill: Von dem nach Abzug der Fremdmittel und der

Verkaufsnebenkosten verfügbaren Verkaufserlös steht Jamestown 31 (nach Auszahlung ggf. kumulierter Jamestown 31 Vorzugsausschüttungen) vorrangig \$ 34,6 Mio. bzw. 125% bezogen auf die Jamestown 31 Eigenkapitaleinlage zu. Dieser vorrangige Betrag erhöht sich ab dem sechsten Jahrestag des Ankaufs jährlich um 3%-Punkte bezogen auf die Jamestown 31 Eigenkapitaleinlage (Bsp. 128% in Jahr 7, 131% in Jahr 8).

Erst danach werden ggf. kumulierte nachrangige Ausschüttungen bis zum Verkaufszeitpunkt sowie der nachrangige Anspruch aus dem Verkaufserlös von 125% bezogen auf die Eigenkapitaleinlage des Joint Venture-Partner an diesen verteilt. Auch dieser Wert steigt ab dem sechsten Jahrestag des Ankaufs jährlich um 3%-Punkte bezogen auf die Eigenkapitaleinlage des Joint Venture-Partner (Bsp. 128% in Jahr 7, 131% in Jahr 8). Darüber hinaus gehende Verkaufserlöse werden zu 50% an Jamestown 31 und 50% an den Joint Venture-Partner verteilt.

Innerhalb der ersten fünf Jahre des Joint Ventures benötigt ein Objektverkauf die Zustimmung von Jamestown. Nach Ablauf dieser Frist haben beide Partner das Recht, das Objekt gemeinsam zu veräußern bzw. die Anteile am Joint Venture an den jeweils anderen Partner zu verkaufen.

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Es bestehen immobilien-spezifische Risiken, unter anderem ein Anschlussvermietungsrisiko nach Auslaufen von Mietverträgen sowie das Risiko einer negativen Standortentwicklung. Darüber hinaus besteht trotz Vorzugsausschüttung weiterhin ein Vermietungsrisiko, welches zu einer Minderung der Ausschüttung führen kann. Die Corona-Pandemie kann Auswirkungen auf die Umsetzung der Investitionsstrategie haben.



Das historische Fabrikgebäude stellt ein für die Region einzigartiges Investitionsobjekt dar

Hinweis zur Pandemie: Aufgrund der Corona-Pandemie kann es zu zusätzlichen Mietausfällen und längeren Vermietungszeiträumen kommen, als in den Prognosen unterstellt wurde.

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 und die dazugehörigen wesentlichen Anlegerinformationen in der jeweils aktuellen Fassung, 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.

¹Die 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.

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