

Jamestown 31

Ankaufsmitteilung 4: Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall in Charlotte, North Carolina

Alle Angaben zum Stand 31. August 2020

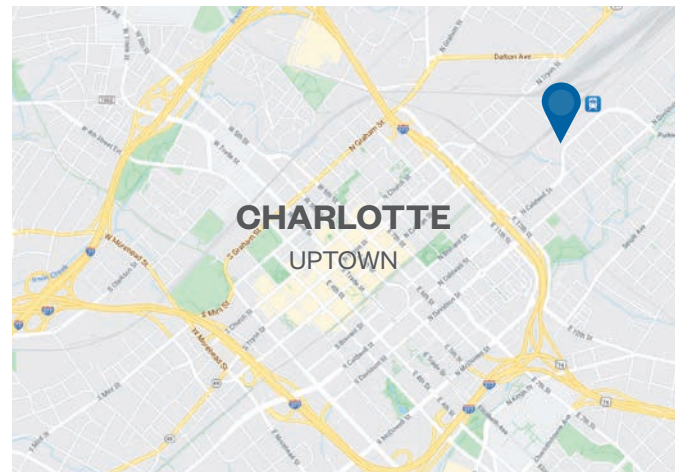
Im Rahmen eines Joint Ventures hat Jamestown 31 eine Beteiligung von 70% mit Vorzugsstellung an der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall in Charlotte, North Carolina erworben. Die verbleibenden 30% der Gesellschaftsanteile gehören dem bisherigen Eigentümer und Joint Venture-Partner.

Immobilie/Standort

Bei dem Investitionsobjekt handelt es sich um eine ehemalige Textilfabrik, die ab 1891 auf einem Grundstück von 59.456 qm errichtet wurde. In 2018 und 2019 wurde das Objekt umfangreich saniert und zu einer modernen Büro- und Einzelhandelsimmobilie mit 12.045 qm Mietfläche umgebaut.

Die Immobilie liegt nordöstlich des Geschäftsviertels von Charlotte im Teilmarkt Optimist Park, direkt an der Blue Line, der einzigen Stadtbahnlinie von Charlotte. Der Teilmarkt ist ein aufstrebender Stadtteil und entwickelt sich immer mehr zu einer beliebten Wohngegend mit Einzelhandelsgeschäften und Büros.

Charlotte ist die bevölkerungsreichste Stadt des Bundesstaates North Carolina und damit das Herz der fünftgrößten Metropolregion im Südosten der USA. Im Großraum der Metropole leben heute ca. 2,6 Mio. Einwohner. Es wird prognostiziert, dass die Einwohnerzahl in den nächsten zehn Jahren auf über 3,0 Mio. ansteigt. Die Metropole profitiert



Standort der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Optimist Hall

von einer hohen Lebensqualität sowie einer Vielzahl von sehr guten Bildungseinrichtungen und zählt zu den wachstumsstarken Regionen des Landes. Charlotte hat sich in den letzten Jahren als wichtiger Standort des Bank- und Finanzwesens etabliert, so hat unter anderem die Bank of America, die zweitgrößte Bank der USA, dort ihren Hauptsitz. Darüber hinaus haben einige umsatzstarke Unternehmen des Landes aus dem Versicherungswesen, dem Energiesektor oder der Fertigung ihren Firmensitz in die Region verlegt, da Charlotte als wirtschaftsfreundlicher Standort gilt.



Die ehemalige Textilfabrik Optimist Hall wurde zu einer Büro- und Einzelhandelsimmobilie umgebaut

Objekt	Optimist Hall
Adresse	317-340 East 16th Street und 1101-1128 North Brevard Street, Charlotte, NC
Baujahr (Renovierung)	1891-1912, 1992 (2018-2019)
Grundstücksfläche (qm)	59.456
Mietfläche (qm)	12.045
Vermietungsstand	94%
Anzahl Parkplätze	564

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

Eckdaten Investition/Finanzierung (Angaben in Tsd. \$)

Investition

Kaufpreis 73.177

Finanzierung durch

a) Tilgungsfreies Hypothekendarlehen für die ersten 36 Monate 36.000

Zinssatz p.a. 2,53%

Laufzeit 08/2025

b) Eigenkapital (100%) 37.177

davon Jamestown 31

Eigenkapitalanteil in % 70%

Eigenkapitalanteil 26.177

Jamestown 31 Kaufpreis 26.177

Liquiditätsreserve 300

Ankaufsvergütung Jamestown, L.P. 507

Kaufnebenkosten 487

Anteilige Initialkosten des Fonds 1.568

Fondseigenkapital 29.039

Investition und Finanzierung/Bewertung

Basierend auf dem vereinbarten Kaufpreis in Höhe von \$ 73,2 Mio. für das Objekt und einem Hypothekendarlehen von \$ 36,0 Mio. ergibt sich auf der Joint Venture-Ebene ein Eigenkapital von \$ 37,2 Mio. (100%). Die von Jamestown 31 für den Erwerb der Beteiligung eingebrachte Eigenkapitaleinlage von \$ 26,2 Mio. (70%) ist gegenüber dem Joint Venture-Partner (30%) 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 2,53% p.a. bis August 2025. 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 \$ 31,3 Mio. ausweist und somit die Angemessenheit des Kaufpreises in Höhe von \$ 26,2 Mio. bestätigt.

Vermietung/Mieter

Die Büro- und Einzelhandelsimmobilie ist derzeit zu 94% an einen Büromieter sowie 22 Einzelhändler und Restaurantbetreiber vermietet. Der größte Mieter ist der Energieversorger Duke Energy, der die gesamten Büroflächen (8.429 qm) für die nächsten zehn Jahre belegt. Duke Energy ist im Aktienindex S&P 500 gelistet und beliefert sieben Bundesstaaten mit elektrischer Energie. Das Unternehmen hat in Charlotte seinen Firmensitz und betreibt in den Flächen sein Innovationszentrum. Der Vermietungsstand der Einzelhandels- und Gastronomieflächen (3.616 qm) liegt aktuell bei 77% und der Mietermix besteht überwiegend aus regionalen Einzelhändlern und Restaurantbetreibern mit einer durchschnittlichen Mietlaufzeit von 6,7 Jahren ab 2020.



Duke Energy hat einen Zehnjahresvertrag für die gesamten Büroflächen abgeschlossen

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss - Prognose*

Mieter	Mietvertrags- laufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. \$	
			2021**	2032
Büromieter Duke Energy	04/2030	8.429	3.603	4.975
Einzelhandel und Gastro- nomie (22 Mieter)	Diverse	3.616	1.663	3.081
Einnahmen Gesamt		12.045	5.266	8.056
abzgl. Betriebskosten/ Grundsteuer			1.966	3.134
Nettomietüberschuss			3.300	4.922

* Gesamtojekt

** Erstes volles Kalenderjahr nach Ankauf

Investitionsstrategie

Grundlage der Investitionsentscheidung ist das für Charlotte einzigartige Büro- und Einzelhandelskonzept in einem aufstrebenden Stadtteil und die fußläufige Anbindung durch den Schienennahverkehr an das Stadtzentrum. Zahlreiche 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 dem Joint Venture-Partner einnimmt (siehe Kasten Seite 3).

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

In der Jamestown Prognose führt dies dazu, dass der für 2021 budgetierte Nettomietüberschuss in Höhe von rund \$ 3,3 Mio. bis 2032 auf ca. \$ 4,9 Mio. gesteigert wird. Die Jamestown 31 Vorzugsstellung bei Verkauf führt dazu, dass ein Verkaufspreis von rund \$ 67,9 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 2021 bis 2032 von rund \$ 42,5 Mio., gegenüber einem Barüberschuss von \$ 32,0 Mio. in der Jamestown Prognose, die Differenz basiert auf konservativeren Annahmen bei den Vermietungen.

Gemäß der Jamestown Prognose ergeben sich aus der Immobilieninvestition Optimist Hall 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 \$ 2.225.045 erhalten hat (8,5% p.a. bezogen auf \$ 26.177.000 Jamestown 31 Eigenkapitalbetrag). Vorteilhaft ist, 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 8,5% 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 70% an Jamestown 31 und zu 30% an den Joint Venture-Partner ausgeschüttet.

Die Vorzugsstellung gilt auch bei Verkauf von Optimist Hall: Von dem nach Abzug der Fremdmittel und der Verkaufsnebenkosten verfügbaren Verkaufserlös steht Jamestown 31 (nach Auszahlung ggf. kumulierter Jamestown 31 Vorzugsausschüttungen) vorrangig 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-Partners an diesen verteilt. Auch dieser Wert steigt ab dem sechsten Jahrestag des Ankaufs jährlich um 3%-Punkte bezogen auf die Eigenkapitaleinlage des Joint Venture-Partners (Bsp. 128% in Jahr 7, 131% in Jahr 8). Darüber hinausgehende Verkaufserlöse werden zu 40% an Jamestown 31 und 60% 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 Ausschüttungen führen kann. Ferner besteht ein Risiko aus dem Einsatz von Fremdkapital.



Einzigtartiges Büro- und Einzelhandelskonzept in einem aufstrebenden Stadtteil

Hinweis zur Pandemie: Aufgrund der Corona-Krise 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 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 Basiszenario, 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.