

## Ankaufsmitteilung 1: Shoppingcenter Fountain Oaks in Atlanta, Georgia, und Shoppingcenter Tamarac Town Square im Großraum Miami, Florida

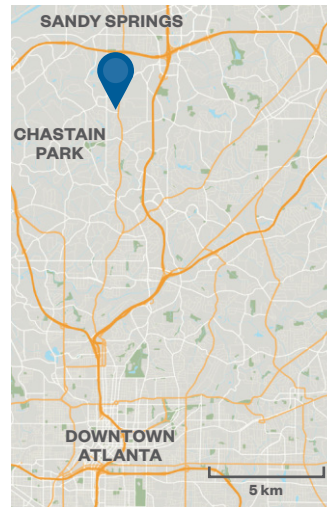
21.05.2024

Jamestown 32 hat zwei Shoppingcenter erworben. Bei den Shoppingcentern Fountain Oaks in Atlanta und Tamarac Town Square im Großraum Miami handelt es sich um lokale Nahversorgungszentren, deren Mieter überwiegend Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten, mit je einem Lebensmitteleinzelhändler als Ankermieter. Bei dem Shoppingcenter Fountain Oaks ist dies die Supermarktkette Kroger, bei dem Shoppingcenter Tamarac Town Square die Supermarktkette Publix.

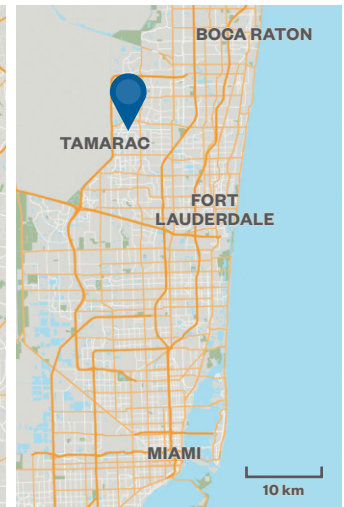
### Immobilie/Standort

Das **Shoppingcenter Fountain Oaks** befindet sich in Atlanta, Georgia, und verfügt über rund 15.000 Quadratmeter Mietfläche, welche sich über zwei Ebenen verteilen. Das Gebäude wurde 1988 erbaut und 2003 renoviert. Zum Objekt gehören rund 640 Parkplätze. Das Shoppingcenter liegt in Sandy Springs in der Nähe von Chastain Park, einer sehr begehrten und wohlhabenden Wohngegend. Das durchschnittliche Haushaltseinkommen im Radius von rund 5 km liegt bei über \$ 200.000 pro Jahr. Downtown Atlanta ist ungefähr 10 km entfernt.

Der Großraum Atlanta umfasst rund 6 Mio. Einwohner und ist als wirtschaftliches Zentrum des Südostens der USA Hauptstandort von zahlreichen börsennotierten Unternehmen wie Coca-Cola, CNN oder Delta Air Lines. Der internationale Flughafen von Atlanta hat das höchste Passagieraufkommen weltweit. Der Großraum Atlanta entwickelt sich seit Jahren sehr positiv. Durch das starke Bevölkerungswachstum, das Angebot an Bildungseinrichtungen, den diversifizierten Pool an hochqualifizierten Arbeitskräften und die hohe Lebensqualität ziehen immer mehr umsatzstarke Unternehmen in die Metropole.



Standort des Shoppingcenters Fountain Oaks in Atlanta, Georgia



Standort des Shoppingcenters Tamarac Town Square im Großraum Miami, Florida

Das **Shoppingcenter Tamarac Town Square** befindet sich in Tamarac, Florida, und verfügt über rund 12.000 Quadratmeter Mietfläche. Das Gebäude wurde 1982 erbaut und bietet rund 720 Parkplätze. Tamarac hat über die letzten 10 Jahre ein Bevölkerungswachstum von 19% erlebt und zieht aufgrund des noch relativ günstigen Preisniveaus für Wohnimmobilien weiterhin vor allem jüngere Menschen und Familien an. Das zentrale Geschäftsviertel von Fort Lauderdale ist rund 22 km entfernt.

Zum Großraum Miami gehören neben Miami die bekannten Städte Fort Lauderdale, Boca Raton und West Palm Beach. Die Region umfasst rund 6 Mio. Einwohner und gehört zu den bedeutsamsten Wirtschaftsregionen der USA. Über 26,5 Mio. Besucher pro Jahr machen die Tourismus- und Dienstleistungsbranche zu den wichtigsten Arbeitgebern.



Die Mietflächen des Shoppingcenters Fountain Oaks verteilen sich über zwei Etagen.

Objekt	Fountain Oaks	Tamarac Town Square
Adresse	4920 Roswell Road Atlanta, Fulton County, Georgia 30342	8129 - 8315 N Pine Island Road Tamarac, Broward County, Florida 33321
Baujahr	1988	1982
Grundstücksfläche (qm)	55.395	72.710
Mietfläche (qm)	14.892	11.574
Vermietungsstand	92,2%	83,8%
Anzahl Parkplätze	636	724

Alle Angaben zum Stand 22.04.2024

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

## Investition und Finanzierung/Bewertung

Das Shoppingcenter Fountain Oaks wurde am 5. April 2024 und das Shoppingcenter Tamarac Town Square am 8. April 2024 angekauft. Der Erwerb der Shoppingcenter wurde zunächst ausschließlich durch Eigenkapital von Jamestown 32 finanziert. Jamestown 32 plant, zu einem späteren Zeitpunkt Fremdmittel für die beiden Objekte aufzunehmen. Das dadurch frei werdende Eigenkapital könnte für weitere Ankäufe des Fonds verwendet werden. Die Übersicht zu den Eckdaten der Investition und Finanzierung in dieser Ankauftsmitteilung berücksichtigt die in den Prognosen unterstellten Fremdfinanzierungen.

Vor Ankauf durch Jamestown 32 wurden zwei unabhängige Gutachter von CBRE mit der Bewertung der jeweiligen Investitionsobjekte beauftragt. Das Gutachten für Fountain Oaks weist per Ende Februar 2024 einen Verkehrswert von \$ 48,0 Mio. aus. Der gutachterliche Verkehrswert für Tamarac Town Square beträgt per Mitte Februar 2024 \$ 22,6 Mio. Damit bestätigen die Verkehrswertgutachten die Angemessenheit der Kaufpreise von \$ 47,9 Mio. bzw. \$ 22,5 Mio.

## Eckdaten Investition/Finanzierung – Prognose

	Fountain Oaks	Tamarac Town Square
	<b>Angaben in Tsd. \$</b>	
<b>Investition</b>		
Kaufpreis	47.900	22.500
Kaufneben- und Finanzierungskosten	822	523
Ankaufsvergütung Jamestown, L.P.	479	225
Liquiditätsreserve	3.610	5.400
Initialkosten des Fonds	1.647	994
<b>Investitionsvolumen</b>	<b>54.458</b>	<b>29.642</b>
<b>Finanzierung durch</b>		
Fremdkapital <sup>1</sup>	23.950	11.250
Allokiertes Fondseigenkapital	30.508	18.392

<sup>1</sup>Für die geplanten Fremdfinanzierungen der Objekte wird ein Darlehensbetrag in Höhe von 50% des Kaufpreises und eine tilgungsfreie Laufzeit von fünf Jahren ab Ankauf angenommen. Der kalkulatorische Zinssatz beträgt 5,95% p. a. für Fountain Oaks und 6,20% p. a. für Tamarac Town Square. Bei den Anschlussfinanzierungen mit gleichbleibenden Darlehensbeträgen wurden jeweils die gleichen Zinssätze unterstellt.



Das Shoppingcenter Tamarac Town Square in Florida verfügt über rund 12.000 Quadratmeter Mietfläche.



Das Shoppingcenter Fountain Oaks liegt rund 10km von Atlanta Downtown entfernt.

## Vermietung/Mieter

Das Shoppingcenter Fountain Oaks ist zum Ankaufszeitpunkt zu 92% an 38 Mieter vermietet. Der Ankermieter Kroger ist Publikumsmagnet für das gesamte Center und seit über 35 Jahren am Standort vertreten. Der derzeitige Mietvertrag verfügt über mehrere Verlängerungsoptionen bis 2048. Kroger ist eine der größten Lebensmittel-Supermarktketten in den USA und betreibt über 2.700 Supermärkte in 35 Bundesstaaten. Das Konzept des zweitgrößten Mieters Wello Works sieht vor, Arbeit und Wohlbefinden zu verbinden. Neben Coworking-Arbeitsplätzen werden verschiedene Wellnessangebote wie Massagen und Lichttherapien angeboten.

Das Shoppingcenter Tamarac Town Square ist zum Ankaufszeitpunkt zu 84% an 19 Mieter vermietet. Ankermieter Publix ist seit über 40 Jahren am Standort vertreten und hat während des Ankaufprozesses seine bestehende Verlängerungsoption frühzeitig ausgeübt und den Mietvertrag bis Ende 2029 verlängert. Der Mietvertrag sieht weitere Verlängerungsoptionen bis 2039 vor. Publix ist ein privat geführtes Unternehmen, beschäftigt rund 250.000 Mitarbeiter und betreibt rund 1.400 Supermärkte im Südosten der USA mit Schwerpunkt Florida. Zu den weiteren Mietern des Centers gehören neben einer Fitnesskette unterschiedliche Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs und Anbieter von Servicedienstleistungen. So hat im September 2023 ein Anbieter von Gesundheitsdienstleistungen, wie beispielsweise Krankenversicherungen, auf rund 750 Quadratmetern eine Niederlassung im Center eröffnet.

Neben den Supermärkten, die für eine hohe Besucherfrequenz in den zwei Nahversorgungszentren sorgen, ist für die Kunden das weitere Angebot an Einzelhändlern und Dienstleistern, wie z. B. Geschäfte für Bekleidung und Haushaltswaren, Restaurants, Banken, Kindertagesstätten, Friseure und Wellness sowie Gesundheitszentren, von Bedeutung. Jamestown hat in beiden Objekten Optimierungspotenzial identifiziert, das im Rahmen der Umsetzung der Investitionsstrategie gehoben werden soll. Ziel ist es, sowohl die laufenden Einnahmen als auch den Wert der Objekte über die Haltedauer durch aktives Asset Management zu steigern.

**Hinweis:** Es besteht ein Risiko aus dem Einsatz von Fremdkapital, d. h. Zinsänderungen und/oder höhere Wertschwankungen der Kapitalanlage als ohne Einsatz von Fremdkapital sind möglich (sog. Hebeleffekt).



## Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss – Prognose

Mieter	Mietvertragslaufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. \$	
			2025 <sup>1</sup>	2034
<b>Objekt Fountain Oaks</b>				
1. Kroger	12/2028	5.494	1.011	1.148
2. Wello Works	09/2027	961	297	413
3. Sola Salon Studios	10/2025	587	135	256
4. Sonstige (aktuell 35 Mieter) <sup>2</sup>		7.850	3.070	4.763
<b>Einnahmen Gesamt</b>			<b>4.513</b>	<b>6.580</b>
<b>abzgl. Betriebskosten/ Grundsteuer</b>			<b>-1.675</b>	<b>-1.983</b>
<b>Nettomietüberschuss</b>			<b>2.838</b>	<b>4.597</b>
<b>Objekt Tamarac Town Square</b>				
1. Publix	12/2029	3.508	443	588
2. Retro Fitness	12/2031	1.394	434	566
3. Dollar Tree	07/2026	962	179	370
4. Sonstige (aktuell 16 Mieter) <sup>2</sup>		5.710	1.751	3.042
<b>Einnahmen Gesamt</b>			<b>2.807</b>	<b>4.566</b>
<b>abzgl. Betriebskosten/ Grundsteuer</b>			<b>-1.721</b>	<b>-2.061</b>
<b>Nettomietüberschuss</b>			<b>1.086</b>	<b>2.505</b>

<sup>1</sup> Erstes volles Kalenderjahr nach Ankauf; inkl. Umlagen

<sup>2</sup> Inkl. zum Ankaufszeitpunkt leerstehender Flächen



Ankermieter Publix ist seit über 40 Jahren im Shoppingcenter Tamarac Town Square vertreten.

### Investitionsstrategie

Jamestown ist von der Nutzungsart Einzelhandel mit einem Lebensmittelhändler als Ankermieter überzeugt und bewirtschaftet bereits vergleichbare Shoppingcenter mit großem Erfolg. Aufgrund finanzstarker Lebensmitteleinzelhändler, diversifizierter Mietverträge, stabiler Umsatzzahlen und eines beständigen Mietwachstums haben sich diese in den letzten Jahren als sehr wertbeständig erwiesen. Darüber hinaus hat Jamestown durch gezielte Investitionsmaßnahmen das Ambiente der Objekte und Erlebnis der Kunden kontinuierlich

gesteigert und somit für wachsende Besucherzahlen gesorgt. Das verantwortliche Asset Management Team verfügt daher nicht nur über langjährige Kontakte zu den relevanten Einzelhändlern, sondern auch über umfassende Erfahrung bei der Identifizierung von Optimierungspotenzial und der Umsetzung entsprechender Maßnahmen.

Die derzeitigen Mieten bei Fountain Oaks liegen unter dem Marktniveau und der Mietermix wird den Ansprüchen der umliegenden Gemeinden nicht gerecht. Daher bietet das Objekt aus Sicht von Jamestown viele Möglichkeiten, um einen attraktiven Mietermix und mit überschaubarem Kapitaleinsatz ein besseres Einkaufserlebnis für die Kunden zu schaffen. So ist geplant, die Landschaftsgestaltung zu erneuern, die Außenwände künstlerisch zu verzieren sowie die bestehenden Außenflächen mit Pflanzen und Sitzmöglichkeiten einladender zu gestalten.

Der bisherige Eigentümer des Shoppingcenters Tamarac Town Square führte einen eher passiven Vermietungs- und Bewirtschaftungsansatz. Jamestown hat die Möglichkeit, das Objekt am Markt neu zu positionieren und durch neue und verbesserte Beschilderung, die Auffrischung der Fassaden und der Landschaftsgestaltung sowie die Möblierung der Gemeinschaftsbereiche eine Wertsteigerung zu erzielen. Darüber hinaus bieten der Leerstand sowie der vorhandene Mietermix Optimierungschancen. In diesem Zusammenhang sind auch Anpassungen bei den Mieten umsetzbar. Derzeit sind einige Flächen unter Markt vermietet, so dass die Miete perspektivisch auf die jeweils geltende Marktmiete angehoben werden kann. Jamestown plant weiterhin, das gastronomische Angebot auszuweiten. Aktuell wird der Bedarf lediglich durch ein Schnellrestaurant im Investitionsobjekt gedeckt. Jamestown hat bereits passende Konzepte in den Bestandscentern identifiziert, mit deren Betreibern über Eröffnung eines zusätzlichen Standorts in Tamarac gesprochen werden soll.

Die Investitionsstrategie für beide Objekte zielt im Wesentlichen auf die Optimierung der Einkaufserfahrung, langfristige Besucher- und Mieterzufriedenheit sowie ein effektives Vermietungsmanagement für auslaufende und bestehende Mietverträge ab.



Das Shoppingcenter Fountain Oaks ist zu rund 92% vermietet.

**Warnhinweis:** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Trotz der umfassenden Erfahrung besteht das Risiko von Fehlentscheidungen des Fonds- bzw. Asset Managements.

## Jamestown Prognose

In der Jamestown Prognose führt dies dazu, den für 2025 budgetierten Nettomietüberschuss bis 2034 für Fountain Oaks von rund \$ 2,8 Mio. auf rund \$ 4,6 Mio. zu steigern. Die Verkaufshypothese unterstellt, das Objekt Fountain Oaks Ende 2033 zu einem Multiplikator von 15,38 zu veräußern. Daraus ergibt sich ein Bruttoverkaufspreis in Höhe von \$ 70,7 Mio. Nach Rückführung des Darlehens und der Verkaufsnebenkosten entfallen gemäß Verkaufshypothese auf die Jamestown 32 Anleger Verkaufsrückflüsse vor Steuern von rund \$ 41,4 Mio. bzw. rund 136% des anteiligen Fondseigenkapitals von \$ 30,5 Mio. für das Shoppingcenter Fountain Oaks.

Der budgetierte Nettomietüberschuss für Tamarac Town Square steigt von rund \$ 1,1 Mio. in 2025 auf rund \$ 2,5 Mio. in 2034. Die Verkaufshypothese unterstellt, das Objekt Tamarac Town Square Ende 2033 zu einem Multiplikator von 14,81 zu veräußern, woraus sich ein Bruttoverkaufspreis in Höhe von \$ 37,1 Mio. ergibt. Nach Rückführung des Darlehens und der Verkaufsnebenkosten entfallen gemäß Verkaufshypothese auf

die Jamestown 32 Anleger Verkaufsrückflüsse vor Steuern von rund \$ 23,1 Mio. bzw. rund 126% des anteiligen Fondseigenkapitals von \$ 18,4 Mio. für das Shoppingcenter Tamarac Town Square.

Gemäß Jamestown 32 Verkaufsprospekt wird eine Ausschüttung an die Anleger von 4% p. a. zwischen 2024 und 2033 und 110% Rückfluss aus Verkauf, jeweils vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag angestrebt. Aus diesen beiden Shoppingcentern ergeben sich bei einer Anlagedauer von 10 Jahren unter Berücksichtigung der jeweiligen Verkaufshypothesen sowie der prognostizierten jährlichen Ausschüttung von 4% aus heutiger Sicht in Summe Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 172% vor Steuern, bezogen auf das anteilige Fondseigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Je nach Investitionsverlauf kann sich auch ein erheblich geringerer oder höherer Wert ergeben. Die Jamestown Prognose basiert auf den abgeschlossenen Mietverträgen und kalkulierten Anschlussvermietungen, geschätzten Ausgaben sowie zahlreichen weiteren Annahmen und Erwartungen.<sup>1</sup>



Seit über 35 Jahren ist der Ankermieter Kroger im Shoppingcenter Fountain Oaks vertreten.



Tamarac Town Square ist zu 84% vermietet.

**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 Wertentwicklung der Immobilien. Darüber hinaus besteht das Risiko eines Wertverlustes, wenn die Wertentwicklung der Immobilie hinter der Inflation zurückbleibt. Es besteht das Risiko eines finanziellen Verlustes. Eine vollständige Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt nebst etwaiger Aktualisierungen und Nachträge zu entnehmen.

**Hinweis:** Alle Angaben in dieser Kurzinformation stammen von Jamestown und beruhen auf eigener Ausarbeitung. Die unverbindlichen Angaben zur Beteiligung Jamestown 32 L.P. & Co. geschlossene Investment KG sind verkürzt dargestellt und stellen kein verbindliches Angebot dar. Grundlage des Angebotes der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind einzig der veröffentlichte Verkaufsprospekt und das dazugehörige Basisinformationsblatt in der jeweils aktuellen Fassung, die bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich sind. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Informationen über zugängliche Instrumente kollektiver Rechtsdurchsetzung ist in deutscher Sprache im Verkaufsprospekt auf den Seiten 23 f. und 30 ff. im Kapitel „Rechtliche Hinweise“ enthalten und unter [https://www.jamestown.de/media/downloads/jamestown-32/verkaufsunterlagen/jt32\\_prospekt.pdf](https://www.jamestown.de/media/downloads/jamestown-32/verkaufsunterlagen/jt32_prospekt.pdf) abrufbar. Die Jamestown US-Immobilien GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen.

<sup>1</sup>Die Jamestown 32 prospektgemäße Ausschüttung an die Anleger beträgt 4% p. a. zwischen 2024 und 2033 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 (für Anleger, die bis 31.12.2023 beigetreten und bis dahin bereits Einzahlungen geleistet haben), 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.