

Ankaufsmitteilung 8: Bürokomplex Home Plate Center in Seattle, Washington

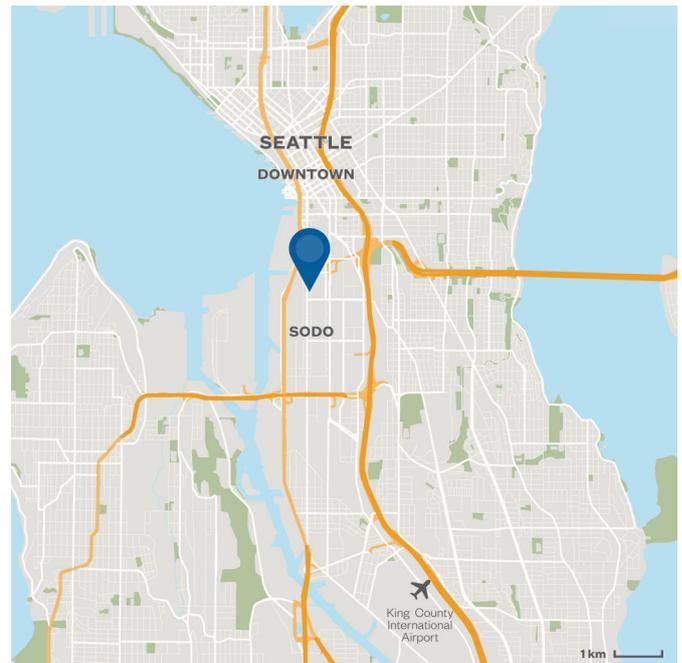
Alle Angaben zum Stand 22.02.2022

Im Rahmen eines Joint Ventures hat Jamestown 31 eine Beteiligung von 45% an dem Bürokomplex Home Plate Center in Seattle, Washington erworben. Jamestown Premier, ein offener Fonds amerikanischen Rechts mit institutionellen Anlegern, ist der Joint Venture-Partner mit einem Anteil von 55%.

Immobilie/Standort

Der Bürokomplex besteht aus zwei Gebäuden, die 2012 und 2013 fertiggestellt wurden. Die Mietfläche beträgt insgesamt rund 32.300 qm, zudem gibt es 546 Parkplätze, mehrere Terrassen und einen Außenbereich mit Sitzgelegenheiten. Das Investitionsobjekt hat vom US Green Building Council das „LEED Gold“-Zertifikat erhalten und erfüllt dementsprechend sehr hohe Nachhaltigkeitsstandards. Die technischen Voraussetzungen für anspruchsvolle und energieintensive Nutzungen sind gegeben und die Decken haben eine hohe Traglast. Damit entspricht Home Plate Center insbesondere dem Anforderungsprofil von spezialisierten Unternehmen aus den Bereichen Technologie, Forschung und Entwicklung.

Das Büroobjekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den beiden Stadien Lumen Field (Football und Fußball) und T-Mobile Park (Baseball). Die Sportstätten sind nicht nur Namensgeber des Stadtteils Stadium District, sie ziehen auch regelmäßig viele Besucher von Sport- und Freizeitveranstaltungen in die Nachbarschaft. Stadium District liegt südlich vom Geschäftszentrum und gilt als Tor zum überwiegend industriell geprägten Teilmarkt South of Downtown („SoDo“). In den letzten Jahren sind die Mieten im Geschäftszentrum stark gestiegen, deshalb suchen immer



Standort des Bürokomplexes Home Plate Center in Seattle

mehr Unternehmen vermehrt in SoDo nach kostengünstigeren Büroflächen. Aufgrund baurechtlicher Vorgaben bleibt die Ansiedlung von nicht-industriellen Nutzungen in SoDo aber bisher beschränkt. Einerseits führt das knappe Angebot bei anhaltender Nachfrage zu kurzfristigen Mietpreissteigerungen. Andererseits ist davon auszugehen, dass sich weitere Entwicklungspotenziale ergeben, sobald gewerbliche Nutzungen zukünftig in SoDo erlaubt werden.



Objekt	Home Plate Center
Adresse	1501 & 1521 First Avenue South, Seattle, WA
Baujahr	2012, 2013
Grundstücksfläche (qm)	8.713
Mietfläche (qm)	32.318 (95% Büro, 5% Einzelhandel)
Vermietungsstand	94%
Anzahl Parkplätze	546

Der größte Mieter Oculus mietet sukzessive weitere Flächen im südlichen Gebäude von Home Plate Center an

Die Stadt Seattle liegt zwischen der Meeresbucht Puget Sound und dem Lake Washington. Sie ist die größte Stadt im Nordwesten der USA. In der Metropolregion leben rund 3,8 Millionen Einwohner. Zudem zählt sie zu den wachstumsstärksten Regionen in den Vereinigten Staaten. Haupttreiber des schnellen Wachstums ist zum einen die hohe Lebensqualität der Stadt: Seattle ist nicht nur von Wasser und Bergen, sondern auch von riesigen immergrünen Wäldern umgeben, was ihr den Namen „The Emerald City“ („Die Smaragdstadt“) eingebracht hat. Zum anderen ist das Bevölkerungswachstum dem aufstrebenden Technologie-sektor geschuldet: Mit Amazon und Microsoft haben zwei der aktuell wertvollsten Unternehmen der Welt ihren Hauptsitz im Großraum Seattle. Weitere namhafte Unternehmen wie Starbucks, T-Mobile, Costco und Expedia unterhalten ebenfalls ihre Firmenzentrale in der Metropolregion. Die Unternehmen profitieren von einem vielfältigen Angebot an Arbeitskräften mit hohem Bildungsniveau. So haben über 60% der Erwachsenen im Großraum Seattle einen Bachelortitel, dies liegt rund ein Drittel über dem US-Durchschnitt.

Investition und Finanzierung/Bewertung

Der Bürokomplex Home Plate Center wurde am 21.09.2021 von Jamestown 31 und Jamestown Premier erworben. Das Investitionsvolumen von insgesamt \$ 253,1 Mio. ergibt sich aus dem Kaufpreis von \$ 251,3 Mio. für das Objekt und zusätzlichen Kaufneben- und Finanzierungskosten sowie einer Gutschrift für ausstehende Vermietungsaufwendungen. Das Investitionsvolumen wird finanziert durch ein Hypothekendarlehen von \$ 139,3 Mio. und Eigenkapital auf der Joint Venture-Ebene von \$ 113,7 Mio. (100%). Der Jamestown 31 Eigenkapitalanteil beträgt \$ 51,2 Mio. (45%). Das Hypothekendarlehen hat eine Laufzeit von fünf Jahren und ist tilgungsfrei. Der Zinssatz ist variabel und beträgt derzeit 1,74% p.a. Für die Anschlussfinanzierung wurde ein Zinssatz von 4,5% p.a. angenommen. Das Darlehen kann um bis zu \$ 6,4 Mio. erhöht werden, um Objektinvestitionen zu finanzieren.

Vor Ankauf durch Jamestown 31 wurden zwei unabhängige Gutachter mit der Bewertung des Investitionsobjekts beauftragt. Die ausgewiesenen Verkehrswerte in Höhe von \$ 262,0 Mio. bzw. \$ 269,0 Mio. bestätigen die Angemessenheit des Kaufpreises in Höhe von \$ 251,3Mio.

Vermietung/Mieter

Der Bürokomplex ist derzeit zu 94% an neun Mieter vermietet. Der größte Mieter ist Oculus, eine Tochtergesellschaft von Facebook, die Virtual-Reality-Brillen herstellt. Oculus hat nach Ankauf den Mietvertrag für die bestehenden Mietflächen von 7.413 qm (23% der Gesamtfläche) bis Juni 2033 verlängert. Darüber hinaus wird Oculus weitere Flächen von insgesamt 8.096 qm (25%) anmieten und hiernach insgesamt 15.509 qm (48%) belegen. Die Vermietung wird schrittweise ab August 2022 bzw. Februar 2025 vorgenommen und ist bis Juli 2032 vertraglich gesichert. Bei den Mietflächen handelt es sich zum einen um freiwerdende Flächen und zum anderen um eine kleinere derzeit nicht vermietete



Der Bürokomplex ist derzeit zu 94% an neun Mieter vermietet

Eckdaten Investition/Finanzierung

Investition	Angaben in Tsd \$
Kaufpreis	251.250
Kaufneben- und Finanzierungskosten	2.574
Abzgl. Gutschrift für ausstehende Vermietungsaufwendungen	-769
Investitionsvolumen	253.055
Finanzierung durch	
a) Tilgungsfreies Hypothekendarlehen	139.315
Mögliche Erhöhung für Objektinvestitionen	6.435
Zinssatz	variabel
Laufzeit	09/2026
b) Eigenkapital (100%)	113.740
davon Jamestown 31	
Eigenkapitalanteil in %	45%
Eigenkapitalanteil	51.183
Liquiditätsreserve	3.800
Ankaufsvergütung Jamestown, L.P.	1.131
Anteilige Initialkosten des Fonds	3.203
Allokiertes Fondseigenkapital	59.317

Fläche. Die freiwerdenden Flächen übernimmt Oculus von dem Mieter RealNetworks, einem Softwareunternehmen im Bereich Streaming-Dienste. Der Mieter King 5, ein mit NBC verbundener US-Fernsehsender, der im Investitionsobjekt seine Sendezentrale sowie Büroflächen unterhält, belegt derzeit 5.442 qm (17%). Insgesamt beträgt die durchschnittliche Mietlaufzeit 11,6 Jahre.

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

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss – Prognose*

Mieter	Mietvertrags- laufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. \$	
			2022	2032
1. Oculus (inkl. Flächenerweiterung)	07/2032 bzw. 06/2033	15.509	6.832	12.112
2. King 5	07/2030	5.442	3.081	4.974
3. Seattle Metropolitan Credit Union	12/2022	4.139	2.283	3.496
4. Sonstige (aktuell 5 Mieter)	Diverse	7.228	3.695	5.342
Mieteinnahmen			15.891	25.924
Sonstige Einnahmen**			3.014	3.012
Einnahmen Gesamt			32.318	28.936
abzgl. Betriebskosten/ Grundsteuer			6.948	9.924
Nettomietüberschuss			11.957	19.012

*Gesamtobjekt

**Parkeinnahmen, Lizenzgebühren, Lagereinnahmen

Investitionsstrategie

Bereits während des Ankaufprozesses hat Jamestown die Gespräche mit Oculus über eine Verlängerung des bestehenden Mietvertrages sowie eine Flächenerweiterung geführt. Mit dem erfolgreichen Abschluss des Mietvertrages konnte Jamestown kurz nach Ankauf die Mieterstruktur langfristig stärken und die Mieteinnahmen des Objekts erhöhen. Grundlage der Investitionsentscheidung ist die dynamische Entwicklung des Standortes Seattle bzw. des Teilmarktes sowie die hohe Qualität der Gebäude. Anders als bei vielen Hochhäusern im Geschäftszentrum von Seattle verfügt Home Plate Center über einen einladenden Außenbereich und mehrere Terrassen. Mit der hervorragenden technischen Infrastruktur eignen sich die Mietflächen sowohl für klassische Büronutzer als auch für Mieter aus der Technologie-, IT- und Telekommunikationsbranche. Zudem kann das Objekt gleichermaßen von einem einzelnen Mieter wie auch von mehreren Mietern genutzt werden. Aufgrund des geringen Angebots an neuen Büroflächen im direkten Umfeld vereint das Objekt somit zahlreiche Kriterien, die so derzeit kaum auf dem Markt zu finden sind.

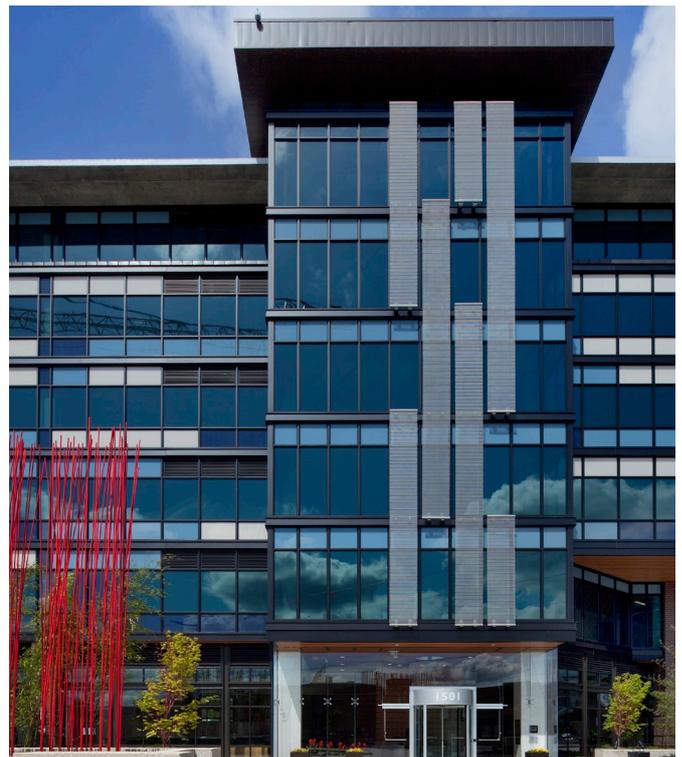
Die Investitionsstrategie für das Investitionsobjekt Home Plate Center zielt im Wesentlichen auf die langfristige Mieterzufriedenheit sowie ein effektives Vermietungsmanagement für auslaufende und bestehende Mietverträge ab.

In der Jamestown Prognose führt dies dazu, dass der für 2022 budgetierte Nettomietüberschuss in Höhe von rund \$ 11,9 Mio. bis 2032 auf ca. \$ 19,0 Mio. gesteigert wird. Die Verkaufshypothese unterstellt, das Objekt Ende 2031 zu einem Multiplikator von 17,39 zu veräußern, sodass sich ein Bruttoverkaufspreis in Höhe von \$ 321,33 Mio. ergibt. Nach anteiliger Fremdmittelrückführung und

Verkaufsnebenkosten entfallen gemäß Verkaufshypothese auf die Jamestown 31 Anleger Verkaufsrückflüsse vor Steuern von rund \$ 68,30 Mio. bzw. rund 115% des anteiligen Fondseigenkapitals von \$ 59,32 Mio. Je nach Investitionsverlauf kann sich auch ein erheblich geringerer oder höherer Wert ergeben. Alle Entscheidungen zu Investitionsstrategie und solche zu Fremdfinanzierung und Verkauf trifft allein die Jamestown, L.P.

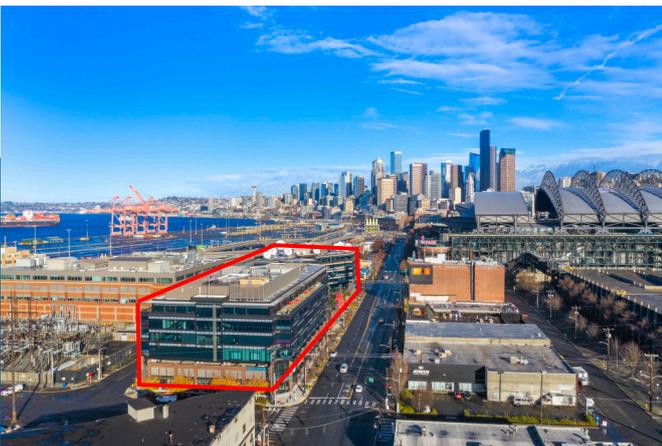
Die Jamestown Prognose basiert auf den abgeschlossenen Mietverträgen und kalkulierten Anschlussvermietungen, geschätzten Ausgaben sowie zahlreichen weiteren Annahmen und Erwartungen. Wie Jamestown haben auch die Gutachter entsprechende Annahmen getroffen. Die Wertgutachten resultieren in einem geschätzten Barüberschuss vor Kapitaldienst von 2022 bis 2031 von rund \$ 127,4 Mio. bzw. \$ 140,4 Mio. gegenüber einem Barüberschuss von \$ 130,9 Mio. in der Jamestown Prognose.

Gemäß der Jamestown Prognose ergeben sich aus der Immobilieninvestition Home Plate Center 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, jeweils vor Steuern bezogen auf das anteilig entfallende Fondseigenkapital ohne Ausgabeaufschlag, erwarten lassen.¹



Home Plate Center verfügt über einen einladenden Außenbereich und mehrere Terrassen

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



Die hohe Qualität der Gebäude von Home Plate Center sowie die dynamische Entwicklung Seattles waren Grundlage der Investitionsentscheidung

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.