JAMESTOWN 29

Ankaufsmitteilung 1: Büroobjekt America´s Square, Washington, D.C.

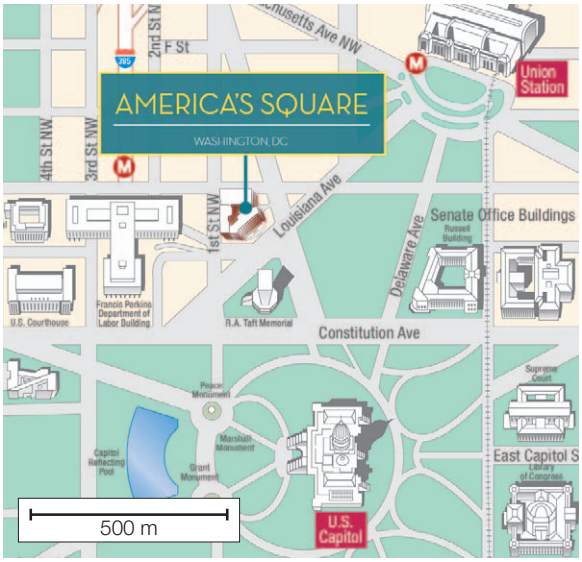
Alle Angaben zum Stand 25.02.2015

Immobilie / Standort

Im Rahmen eines Joint Ventures hat JAMESTOWN 29 am 24. Februar 2015 einen Gesellschaftsanteil von 47% an dem Büroobjekt America´s Square in Washington, D.C. erworben. JAMESTOWN Premier, ein Fonds für institutionelle Anleger, ist der Joint-Venture-Partner mit einem Anteil von 53%.

Die Lage des Objekts ist geprägt durch die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof „Union Station“ und zum US-Kapitol, Sitz von Repräsentantenhaus und Senat. America´s Square besteht aus zwei in 1935 und 2009 fertiggestellten Gebäuden, die über ein verglastes Atrium miteinander verbunden sind. Auf zwei großen Dachterrassen haben die Mieter einen freien Ausblick auf den Regierungssitz der USA. Die Gutachter beschreiben das Büroobjekt als sogenannte „Trophy-Immobilie“.

Objekt	America´s Square
Adresse	51 Louisiana Avenue & 300 New Jersey Avenue, Washington, D.C.
Baujahr (Renovierung)	1935 (1999) / 2009
Grundstücksfläche (qm)	8.456
Mietfläche (qm)	42.873
Vermietungsstand	98%
Tiefgaragenstellplätze	465



Washington, D.C. ist Hauptstadt und Regierungssitz der USA und außerdem Sitz der Weltbank sowie des Internationalen Währungsfonds. Der Großraum Washington, D.C. ist mit rund 6 Mio. Einwohnern insbesondere durch die Hauptstadtfunktion geprägt. Im staatlichen Sektor ist rund jeder fünfte Arbeitnehmer beschäftigt.

Blick von der Dachterrasse auf das US-Kapitol

Investition und Finanzierung / Bewertung

Eckdaten Investition/Finanzierung (Angaben in Tsd. US-$)	
Investition	
Kaufpreis	506.361
Kaufneben- und Finanzierungskosten	10.311
Investitionsvolumen	516.672
Finanzierung	
Darlehen*	278.000
Eigenkapital Joint Venture	238.672
JAMESTOWN 29	
47% Anteil Eigenkapital	112.176
zzgl. Ankaufsvergütung JAMESTOWN, L.P.	2.380
Immobilieninvestition America´s Square	**114.556**
* Darlehensgeber sind die LBBW und die Deka Bank.	

Mit der Bewertung vor Ankauf wurden zwei Wertgutachten bei CB Richard Ellis (CBRE) und Cushman & Wakefield (C&W) in Auftrag gegeben. Die Gutachten weisen einen Verkehrswert per 01/2015 in Höhe von $ 509,0 Mio. bzw. $ 507,0 Mio. aus. Damit haben die Schätzgutachter die Angemessenheit des Kaufpreises in Höhe von $ 506,4 Mio. bestätigt.

Vermietung / Mieter

Nach Einschätzung von JAMESTOWN zeichnet sich das Gebäude durch seine repräsentative Lage, variable Grundrisse sowie helle Räume und hohe Decken aus. Das Objekt ist an elf Mieter zu 98% vermietet. Seit 1998 ist der mit Abstand größte Mieter die renommierte Anwaltskanzlei Jones Day. Das Unternehmen mit Hauptsitz in America´s Square beschäftigt weltweit über 2.400 Anwälte in 41 Büros und gehört damit zu den international größten Anwaltskanzleien. Neben weiteren bekannten Mietern unterhält auch das deutsche Unternehmen Siemens hier seinen US-Hauptsitz.

America´s Square: Gebäude 300 New Jersey Avenue

America´s Square: Gebäude 51 Louisiana Avenue

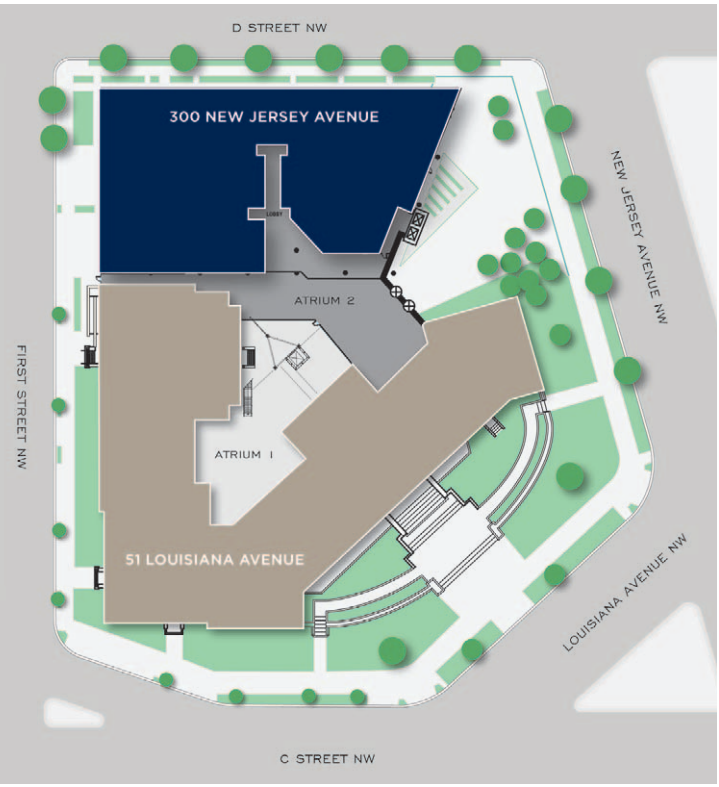
Investitionsstrategie

Die Investitionsstrategie für America´s Square zielt im Wesentlichen auf ein effektiveres Vermietungsmanagement ab, so dass nach Einschätzung von JAMESTOWN mit zahlreichen Maßnahmen die Mieteinnahmen gesteigert werden können. Beispielsweise ist vorgesehen, die Auslastung der Tiefgarage durch einen professionelleren Betreiber zu erhöhen. Eine der beiden Dachterrassen ist bisher kaum vermietet und kann für Hochzeitsfeiern, Firmenevents und sonstige Anlässe mehr genutzt werden. Im Erdgeschoss des Atriums ist die Schaffung von zusätzlichen Mietflächen für ein Café oder Bistro beabsichtigt. Die aktuelle Miete des Hauptmieters Jones Day liegt deutlich unter dem Marktniveau, das in der JAMESTOWN Prognose um rund 3,6% p.a. gesteigert wird. JAMESTOWN geht davon aus, bei Auslauf der Mietverträge die Mieten auf das dann erwartete Marktniveau anpassen zu können. Alle Entscheidungen hierzu und solche zu Fremdfinanzierung und Verkauf trifft allein die JAMESTOWN, L.P. als Komplementärin des Mehrheitsgesellschafters der Joint-Venture-Gesellschaft.

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss – PROGNOSE

Mieter	Mietvertrags-laufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. US-$	
			2016*/**	2025**
1. Jones Day	03/2024	30.271	25.354	39.703
2. The Business Roundtable	04/2022	2.425	2.703	3.315
3. Carr Workplaces	06/2022	2.428	2.679	3.310
4. Comcast	10/2020	2.431	2.264	3.339
5. Siemens	07/2021	1.913	2.188	2.680
6. Sonstige/Parken	-	3.405	3.816	5.660
Einnahmen Gesamt		*42.873*	**39.004**	**58.007**
abzgl. Betriebskosten / Grundsteuer			-15.970	-20.884
Nettomietüberschuss			**23.034**	**37.123**

* Erstes volles Kalenderjahr nach Ankauf
** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.



Lageplan: Die zwei Gebäude sind durch ein Atrium miteinander verbunden

Die beschriebene Strategie führt zu der JAMESTOWN Prognose, den für 2016 budgetierten Nettomietüberschuss für America´s Square von $ 23,0 Mio. auf $ 37,1 Mio. zu steigern und die Immobilie Anfang 2025 zu einem Multiplikator von 18,2 an den nächsten Käufer für $ 675,0 Mio. zu veräußern. Die JAMESTOWN Prognose basiert auf den abgeschlossenen Mietverträgen, geschätzten Ausgaben sowie zahlreichen Annahmen und Erwartungen. Wie JAMESTOWN haben auch die Gutachter entsprechende Annahmen getroffen. Die genannten Wertgutachten von CBRE und C&W resultieren in einem geschätzten Barüberschuss vor Schuldendienst von 2016 bis 2024 von insgesamt $ 172,9 Mio. bzw. $ 171,5 Mio. gegenüber $ 170,0 Mio. in der JAMESTOWN Prognose. Die drei Prognosen kommen also weitgehend zu ähnlichen Ergebnissen.

Der Schuldendienst für die ersten sieben Jahre bis 28.02.2022 ist in der JAMESTOWN Prognose mit rund $ 9 Mio. p.a. berücksichtigt; gemäß Darlehensvertrag wird das Hypothekendarlehen sieben Jahre tilgungsfrei gewährt. JAMESTOWN beabsichtigt, die Zinskonditionen bis Ende April 2015 für fünf oder sieben Jahre festzuschreiben.

Zur Finanzierung von wertsteigernden Maßnahmen wie Gebäudeinvestitionen und Vermietungskosten sowie zum teilweisen Ausgleich kalkulierter höherer Darlehenszinsen von 5% p.a. ab März 2022 sind über die gesamte Haltedauer insgesamt $ 40 Mio. zusätzliche Mittel in der JAMESTOWN Prognose eingeplant. Diese sollen über eine Erhöhung der Fremdmittel in 2022 um $ 25 Mio. auf dann $ 303 Mio. (Zinsen 5% p.a.) sowie durch zusätzliches von der JAMESTOWN-Gruppe bereitgestelltes Eigenkapital in Höhe von $ 15 Mio. aufgebracht werden. (s. Nachinvestitionen gemäß der JAMESTOWN 29 Anlagestrategie, Seite 23f. Verkaufsprospekt).

Gemäß der JAMESTOWN Prognose resultieren Barüberschüsse aus der Immobilieninvestition America´s Square an den Fonds, die die prognostizierte Ausschüttung an die Anleger von 4,5% p.a. ab 2016 und 110% Rückfluss aus Verkauf Anfang 2025 bezogen auf das anteilig entfallende Fondseigenkapital ohne Agio erwarten lassen.

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.

Hinweis:
Diese Immobilieninvestition stellt nur einen Teil der gesamten Immobilieninvestitionen von JAMESTOWN 29 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 29 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 29 L.P. & Co. geschlossene Investment KG sind verkürzt dargestellt und stellen kein öffentliches Angebot dar. Grundlage des öffentlichen Angebotes der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind einzig der veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 15.08.2014 sowie die dazugehörigen wesentlichen Anlegerinformationen, die bei der JAMESTOWN US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich sind.