

## JAMESTOWN 29

### Ankaufsmitteilung 3: Zwei Büroobjekte im Großraum San Francisco

Alle Angaben zum Stand 20.04.2016

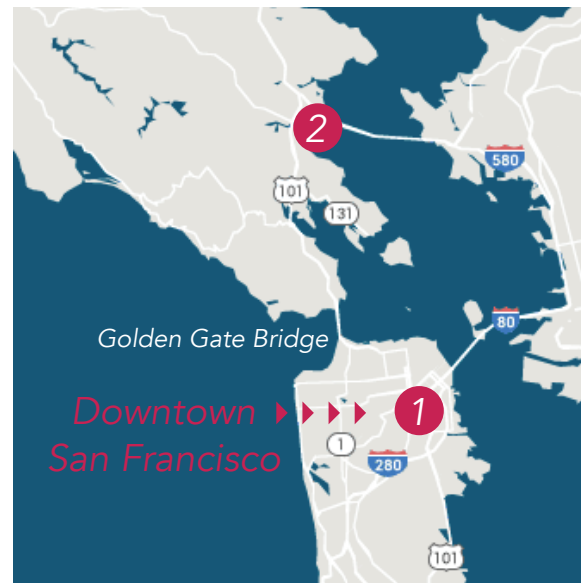
Im Rahmen eines Joint-Ventures hat JAMESTOWN 29 einen Gesellschaftsanteil von jeweils 47% an dem Geschäftshaus Rialto und dem Bürokomplex Larkspur erworben. JAMESTOWN Premier, ein Fonds für institutionelle Anleger, ist der Joint-Venture-Partner mit einem Anteil von jeweils 53%.

Objekt	Geschäfts- haus Rialto	Bürokomplex Larkspur
Adresse	116 New Montgomery, San Francisco, CA	700, 900, 1100 Larkspur Landing Circle, Larkspur, CA
Baujahr (Renovierung)	1901 (2013-2015)	1978-1980
Grundstücksfläche (qm)	1.500	38.200
Mietfläche (qm)	12.722	18.492
Vermietungsstand	97%	87%
Anzahl Parkplätze	0	637

Alle Entscheidungen zu Investitionsstrategie und solche zu Fremdfinanzierung und Verkauf trifft allein die JAMESTOWN, L.P. als Komplementärin des Mehrheitsgesellschafters der Joint-Venture-Gesellschaft.

#### Investition und Finanzierung / Bewertung

Der Ankauf des Geschäftshauses Rialto erfolgte am 22.12.2015. Zur Bewertung vor Ankauf wurde ein Wertgutachten bei CB Richard Ellis (CBRE) in San Francisco in Auftrag gegeben. Dies weist einen Verkehrswert zum Dezember 2015 in Höhe von \$ 111,7 Mio. aus. Damit hat das Schätzgutachten die Angemessenheit des Kaufpreises von \$110,1 Mio. bestätigt.



1 Geschäftshaus Rialto  
2 Bürokomplex Larkspur

Der Bürokomplex Larkspur wurde am 06.01.2016 angekauft. Hierfür wurde ebenfalls ein Wertgutachten bei CBRE in San Francisco in Auftrag gegeben. Das Gutachten weist einen Verkehrswert zum Januar 2016 in Höhe von \$ 84,0 Mio. aus. Damit hat das Schätzgutachten die Angemessenheit des Kaufpreises von \$ 82,0 Mio. bestätigt.

Eckdaten Investition/Finanzierung (Angaben in Tsd. US-\$)		
	Geschäfts- haus Rialto	Bürokomplex Larkspur
<b>Investition</b>		
Kaufpreis	110.100	82.000
Kaufneben- und Finanzierungskosten	960	807
Investitionsvolumen	111.060	82.807
<b>Finanzierung</b>		
Eigenkapital Joint-Venture	50.460	37.707
Darlehen	60.600	45.100
Tilgung	keine	keine
Zinssatz p.a.	2,88%	2,96%
Laufzeit	03/2023	04/2021
<b>JAMESTOWN 29</b>		
47% Anteil Eigenkapital	23.716	17.722
Liquiditätsreserve	1.910	4.180
Ankaufsvergütung JAMESTOWN, L.P.	517	385
Immobilieninvestition	26.143	22.287



Geschäftshaus Rialto mit historischer Ziegelsteinfassade

## 1. Geschäftshaus Rialto

### Immobilie / Standort

Das Geschäftshaus Rialto liegt im Teilmarkt South Financial District in der Innenstadt von San Francisco. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. U-Bahn- und Bushaltestellen sind jeweils zwei Straßenblocks entfernt und fußläufig zu erreichen.

Der Großraum San Francisco ist mit 7,4 Mio. Einwohnern die viertgrößte Metropolregion in den USA. Die wirtschaftliche Dynamik ist besonders geprägt durch viele und bekannte Unternehmen aus der Technologiebranche.

### Vermietung / Mieter

Das Gebäude mit historischer Ziegelfassade erstreckt sich über neun Geschosse. Im Erdgeschoss befinden sich Einzelhandels- und Gastronomieflächen, die oberen Etagen sind an Büronutzer vermietet.

Das Objekt mit 12.722 qm Mietflächen wurde durch den Voreigentümer umfangreich renoviert und ist derzeit an 16 Mieter vorwiegend aus der Technologiebranche zu 97% vermietet. Der größte Mieter DoorDash (24% der vermietbaren Gesamtfläche) ist ein stark wachsendes Technologieunternehmen, welches in den USA eine internetbasierte Plattform für einen Essen-Lieferservice betreibt. Nach Einschätzung von JAMESTOWN zeichnet sich das Gebäude durch seine gute Lage, hohe Decken und Fenster sowie großzügige offene Flächen mit Loftcharakter aus, die eine flexible Nutzung und Gestaltung der Mietflächen ermöglichen.

### Investitionsstrategie

Die Investitionsstrategie für das Geschäftshaus Rialto sieht ein aktives Vermietungsmanagement vor, welches zu einer höheren Mieterzufriedenheit führt. Darüber hinaus ist geplant, die bislang nicht renovierten Mietflächen auf der 5. Etage zu modernisieren und dann zu einem höheren Mietpreis zu vermieten. Weiterhin besteht die Möglichkeit, bisher ungenutzte Zwischengeschossflächen von 240 qm für die Vermietung herzurichten.

In der JAMESTOWN Prognose führt dies dazu, dass der für 2016 budgetierte Nettomietüberschuss für das Geschäftshaus Rialto von \$ 5,7 Mio. auf

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss - PROGNOSE					
Mieter Geschäftshaus Rialto	Mietvertragslaufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd US-\$*		
			2016	2026	
DoorDash, Inc.	07/2022	3.046	2.785	3.423	
Social Code	09/2022	1.378	1.240	1.552	
EnerNoc, Inc.	09/2019	1.362	1.069	1.585	
Sonstige (13 Mieter)	-	6.936	4.029	6.509	
<b>Gesamt</b>		<b>12.722</b>	<b>9.123</b>	<b>13.069</b>	
abzgl. Betriebskosten u. Grundsteuer			-3.417	-4.273	
<b>Nettomietüberschuss</b>			<b>5.706</b>	<b>8.796</b>	

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



Kreative Nutzung der Mietflächen im Geschäftshaus Rialto

\$ 8,8 Mio. gesteigert und die Immobilie Ende 2025 zu einem Multiplikator von 16,7 für \$ 146,6 Mio. veräußert wird. Die JAMESTOWN Prognose basiert

auf den abgeschlossenen Mietverträgen und kalkulierten Anschlussvermietungen, derzeitigen Marktmieten und deren erwarteten Steigerungen um 3% p.a. sowie geschätzten Ausgaben. Wie JAMESTOWN hat auch der Gutachter entsprechende Annahmen getroffen. Das genannte Wertgutachten resultiert in einem geschätzten Barüberschuss vor Schuldendienst von 2016 bis 2025 von insgesamt \$ 53,3 Mio., gegenüber \$ 54,0 Mio. in der JAMESTOWN Prognose. Für die Anschlussfinanzierung ab April 2023 wurde ein Zinssatz von 5,5% p.a. angenommen.

Gemäß der JAMESTOWN Prognose resultieren Barüberschüsse aus dem Geschäftshaus Rialto an den Fonds, die die prognostizierte Ausschüttung an die Anleger von 4,5% p.a. ab 2016 und 110% Rückfluss aus Verkauf Ende 2025 bezogen auf das anteilig entfallende Fondseigenkapital ohne Ausgabeaufschlag erwarten lassen.

## 2. Bürokomplex Larkspur

### Immobilie / Standort

Der Bürokomplex Larkspur liegt 18 km nördlich von San Francisco in Marin County, dem einkommensstärksten Bezirk des Großraums San Francisco. Durch den angrenzenden Larkspur Fährhafen und die direkte Nähe zum Highway

101 profitiert die Immobilie von einer guten Anbindung an die Innenstadt von San Francisco. Der benachbarte Marin Country Markt bietet den Mietern verschiedene Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.



Gebäude 700 Larkspur Landing

### Vermietung / Mieter

Der Bürokomplex Larkspur mit 18.492 qm Mietflächen besteht aus drei Gebäuden mit zwei bzw. drei Etagen. Die Immobilie ist überwiegend kleinteilig und breit diversifiziert an 72 Mieter (z.B. Rechtsanwälte, Vermögensverwalter, Ärzte) vermietet. Der Vermietungsstand beträgt 87%.

### Investitionsstrategie

Für den Bürokomplex Larkspur steht ein effizienteres Vermietungsmanagement der kleinteiligen Mietflächen im Vordergrund. Dazu plant JAMESTOWN die Renovierung von Miet- und Gemeinschaftsflächen. Zur weiteren Steigerung der Attraktivität des Gebäudes wird der Innenhofbereich aufgewertet. Diese Maßnahmen dienen

dazu, das Objekt besser im Markt zu positionieren, die Vermietungsquote von 87% auf 95% zu steigern, und bei der Vermietung höhere Mieteinnahmen zu erzielen.

Die beschriebene Strategie führt in der JAMESTOWN Prognose dazu, den für 2016 budgetierten Nettomietüberschuss für den Bürokomplex Larkspur von \$ 4,1 Mio. auf \$ 8,4 Mio. zu steigern und die Immobilie Ende 2025 zu einem Multiplikator von 15,3 für \$ 128,6 Mio. zu veräußern. Die JAMESTOWN Prognose basiert auf den abgeschlossenen Mietverträgen und kalkulierten Anschlussvermietungen, derzeitigen Marktmieten und deren erwarteten Steigerungen um 3% p.a. sowie geschätzten Ausgaben. Wie JAMESTOWN hat auch der Gutachter entsprechende Annahmen getroffen. Das genannte Wertgutachten resultiert in einem geschätzten Barüberschuss vor Schuldendienst von 2016 bis 2025 von insgesamt \$ 54,3 Mio., gegenüber \$ 40,3 Mio. in der JAMESTOWN Prognose. Die große Differenz des Barüberschusses resultiert überwiegend aus der unterschiedlichen Höhe der unterstellten Vermietungskosten und Renovierungsaufwendungen. In der JAMESTOWN Prognose sind hierfür rund \$ 25,1 Mio. vorgesehen, während der Gutachter rund \$ 10,5 Mio. unterstellt. Für die Anschlussfinanzierung ab April 2021 bis September 2022 wurde ein Zinssatz von 4,5%



Der Bürokomplex Larkspur besteht aus drei Gebäuden

p.a. angenommen und anschließend ab Oktober 2022 ein Zinssatz von 5,5% p.a.

Gemäß der JAMESTOWN Prognose resultieren Barüberschüsse aus der Immobilieninvestition Bürokomplex Larkspur an den Fonds, die die prognostizierte Ausschüttung an die Anleger von 4,5% p.a. ab 2016 und 110% Rückfluss aus Verkauf Ende 2025 bezogen auf das anteilig entfallende Fondseigenkapital ohne Ausgabeaufschlag erwarten lassen.

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss - PROGNOSE					
Mieter Bürokomplex Larkspur	Mietvertragslaufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd US-\$*		
			2016	2026	
EBN-Larkspur, Inc.	06/2019	1.168	539	953	
Bradley Curley Asiano	05/2018	870	422	654	
Park West Asset Management	06/2020	702	332	447	
Sonstige (69 Mieter)	-	15.752	5.712	9.991	
<b>Gesamt</b>		<b>18.492</b>	<b>7.005</b>	<b>12.045</b>	
abzgl. Betriebskosten u. Grundsteuer			-2.915	-3.685	
<b>Nettomietüberschuss</b>			<b>4.090</b>	<b>8.360</b>	

\* 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. Alle Angaben in dieser Kurzinformation stammen von JAMESTOWN und beruhen auf eigener Ausarbeitung. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.