

JAMESTOWN 29

Ankaufsmitteilung 2: Zwei Shoppingcenter in Südflorida

Alle Angaben zum Stand 25.02.2015

Immobilie / Standort

JAMESTOWN 29 hat zwei Shoppingcenter in Südflorida erworben. Village Commons in West Palm Beach und Polo Club Shoppes in Boca Raton sind zwei lokale Nahversorgungszentren, deren Mieter vorwiegend Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten.

Der Großraum Südflorida, zwischen Miami und West Palm Beach, umfasst rund 5,7 Mio. Einwohner und gehört zu den bedeutsamsten Wirtschaftsregionen der USA. Mit drei internationalen Flughäfen, zwei Tiefseehäfen sowie einem großflächigen Schienennetz ist die Infrastruktur gut. Über 20 Mio. Touristen pro Jahr machen die Tourismus- und Dienstleistungsbranche zu den wichtigsten Arbeitgebern.

Objekt	Village Commons	Polo Club Shoppes
Adresse	701-971 Village Blvd., West Palm Beach, FL	5050 Champion Blvd., Boca Raton, FL
Baujahr (Renovierung)	1987 (2015)	1988 (2002)
Grundstücksfläche (qm)	85.178	55.199
Mietfläche (qm)	15.899	11.934
Vermietungsstand	90%	99%
Anzahl Parkplätze	846	576

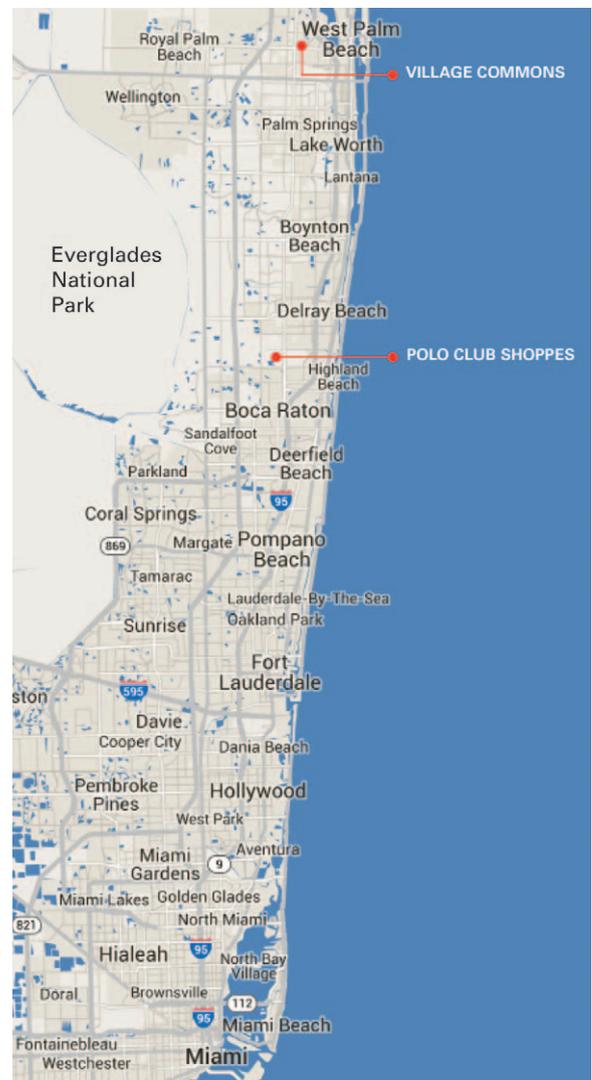
Investition und Finanzierung / Bewertung

Der Ankauf von Polo Club Shoppes erfolgte am 30.01.2015. Village Commons wurde am 30.07.2014 von der JAMESTOWN, L.P. angekauft und am 01.02.2015 zu gleichen Konditionen an JAMESTOWN 29 übertragen.

Mit der Bewertung vor Ankauf wurde für jedes Center ein Wertgutachten bei CB Richard Ellis (CBRE) in Florida in Auftrag gegeben. Das Gutachten für Village Commons weist einen Verkehrswert per 06/2014 in Höhe von \$ 51,0 Mio. aus. Das



Publix Gebäude, Polo Club Shoppes



Großraum Südflorida mit den Standorten der zwei Shoppingcenter

Eckdaten Investition/Finanzierung (Angaben in Tsd. US-\$)		
	Village Commons	Polo Club Shoppes
Investition		
Kaufpreis	50.950	50.650
Kaufneben- und Finanzierungskosten	940	711
Ankaufvergütung JAMESTOWN, L.P.	510	507
Liquiditätsreserve	7.300	500
Investitionsvolumen	59.700	52.368
Finanzierung		
Eigenkapital	26.200	22.818
Darlehen	33.500	29.550
Tilgung	keine	keine
Festzinssatz p.a.	3,68%	3,16%
Laufzeit	08/2021	01/2022

Gutachten für Polo Club Shoppes weist einen Verkehrswert per 11/2014 in Höhe von \$ 50,9 Mio. aus. Damit haben die Schätzgutachten die Angemessenheit der Kaufpreise bestätigt.

Vermietung / Mieter

Hauptmieter in beiden Centern ist seit über 25 Jahren die Supermarktkette Publix. Das privat geführte Unternehmen beschäftigt über 140.000 Mitarbeiter und betreibt rund 1.000 Supermärkte im Südosten der USA mit Schwerpunkt Florida. Für die Kunden ist auch der weitere Mietermix von Einzelhändlern und Dienstleistern, wie z.B. Geschäfte für Bekleidung und

Haushaltswaren, Restaurants, Drogerien, Banken, Reinigungen, Friseure und Arztpraxen attraktiv.

Investitionsstrategie

Grundlage für die Investitionsentscheidung waren insbesondere die gute Verkehrsanbindung, das Bevölkerungswachstum, die Bevölkerungsdichte und die hohe lokale Kaufkraft im Umkreis von rund 5 Kilometern. Derzeit erfolgt bei Village Commons der Abriss des Publix Gebäudes. Der Neubau, der eine Erweiterung der Publix Mietflächen um 523 qm auf 4.236 qm vorsieht, soll bis November 2015 fertiggestellt sein. Hierdurch wird in 2015 die Wirtschaftlichkeit des Centers beeinträchtigt. JAMESTOWN hat durch diese Maßnahme die Möglichkeit, das Objekt im Markt attraktiver zu positionieren und die bei Mietvertragsauslauf freierwerdenden Flächen auf einem dann prognostizierten höheren Marktniveau zu vermieten. Um die erzielbaren Mieteinnahmen bei Polo Club Shoppes zu steigern, ist die Schaffung zusätzlicher Einzelhandelsflächen geplant. Die beschriebene Strategie führt in den JAMESTOWN Prognosen dazu, den für 2016 budgetierten Nettomietüberschuss für Village Commons und Polo Club Shoppes von \$ 3,5 Mio. bzw. \$ 2,8 Mio. auf \$ 4,1 Mio. bzw. \$ 3,8 Mio. zu steigern und die Immobilien Anfang 2025 zu einem Multiplikator von 15,4 an den nächsten Käufer für \$ 65,1 Mio. bzw. \$ 58,6 Mio. zu veräußern. Die JAMESTOWN Prognosen basieren auf den abgeschlossenen Mietverträgen, geschätzten Ausgaben sowie zahlreichen Annahmen und Erwartungen. Wie JAMESTOWN haben auch die



Shoppingcenter Polo Club Shoppes in Boca Raton, Florida



Shoppingcenter Village Commons in West Palm Beach, Florida

Gutachter entsprechende Annahmen getroffen. Die genannten Wertgutachten resultieren in einem geschätzten Barüberschuss vor Schuldendienst von 2016 bis 2024 von insgesamt \$ 35,3 Mio. für Village Commons bzw. \$ 27,0 Mio. für Polo Club Shoppes, gegenüber \$ 32,1 Mio. bzw. \$ 26,5 Mio. in den JAMESTOWN Prognosen, die hiermit zu ähnlichen Ergebnissen führen. Die Fremdmittel wurden mit 6% p.a. Zinsen nach Vertragsablauf angenommen. Gemäß den JAMESTOWN Prognosen resultieren Barüberschüsse aus den beiden Shoppingcentern 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.

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss – PROGNOSE				
Mieter	Mietvertragslaufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. US-\$	
			2016**	2025**
<i>Mieter Village Commons</i>				
1. Publix	10/2035	4.236***	1.010	1.097
2. Tenet Healthcare	12/2024	1.229	346	385
3. Duffy's Sports Grill	09/2017	687	243	314
4. Sonstige (37 Mieter)	-	9.747	3.693	4.628
Einnahmen Gesamt		15.899	5.292	6.424
abzgl. Betriebskosten / Grundsteuer		-	-1.822	-2.293
Nettomietüberschuss		-	3.470	4.131
<i>Mieter Polo Club Shoppes</i>				
1. Publix	04/2024	3.912	506	582
2. Suntrust Bank	07/2031	372	328	410
3. JP Morgan Chase Bank	12/2034	418	324	396
4. Sonstige (36 Mieter)	-	7.232	3.097	4.329
Einnahmen Gesamt		11.934	4.255	5.717
abzgl. Betriebskosten / Grundsteuer		-	-1.458	-1.909
Nettomietüberschuss		-	2.797	3.808
* Erstes volles Kalenderjahr nach Ankauf				
** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.				
*** Einschließlich Erweiterung der Mietfläche in 2015				

Fotoansichten

Village Commons



Haupteinfahrt



und Außenanlage



Parkplatz mit 846 Stellplätzen

Polo Club Shoppes



Gebäude der SunTrust Bank



Außenanlage



und Parkplatz mit 576 Stellplätzen

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.