

JAMESTOWN 29

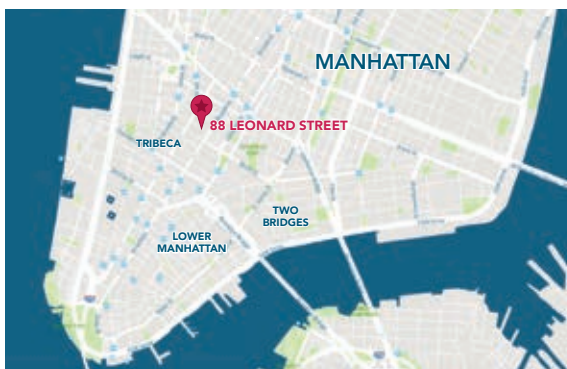
Ankaufsmitteilung 4: Mietwohngebäude 88 Leonard Street, New York City

Alle Angaben zum Stand 31.10.2016

Immobilie / Standort

JAMESTOWN 29 hat das 2007 errichtete Mietwohngebäude auf dem Erbbaurechtsgrundstück 88 Leonard Street in New York City erworben. Das Gebäude liegt in Tribeca, im südwestlichen Manhattan. Der ehemalige Industriebezirk hat in den letzten Jahren durch den alten Gebäudebestand und den Wiederaufbau des nahen World-Trade-Center-Areals eine deutliche Aufwertung erfahren und gehört mittlerweile zu den teuersten Wohnvierteln der Stadt. Die fußläufige Nähe zum Hudson River sowie zahlreiche Grünflächen sorgen für eine hohe Lebensqualität. Innerhalb weniger Gehminuten von 88 Leonard sind zahlreiche Bus- und U-Bahnlinien zu erreichen.

New York City zählt weltweit zu den wichtigsten Wirtschafts- und Finanzzentren und ist Sitz vieler internationaler Konzerne und Organisationen. In den fünf Stadtbezirken von New York City leben rund 8,6 Millionen Menschen. Die Stadt genießt mit ihren zahlreichen Sehenswürdigkeiten Weltruf in den Bereichen Kunst und Kultur, Wirtschaft und Politik.



Mietwohngebäude 88 Leonard mit moderner Glasfassade

Objekt	88 Leonard Street
Adresse	88 Leonard Street, New York City, NY
Baujahr	2007
Anzahl Wohnungen	352 (21.975 qm)
Einzelhandelsfläche (qm)	1.056
Vermietungsstand	93%
Tiefgaragenstellplätze	249

Investition und Finanzierung / Bewertung

Der Ankauf des Mietwohngebäudes 88 Leonard erfolgte am 14.09.2016. Zur 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 06/2016 in Höhe von \$ 240,0 Mio. bzw. per 07/2016 \$ 242,0 Mio. aus. Damit haben die Schätzgutachter die Angemessenheit des Kaufpreises von \$ 242,1 Mio. bestätigt.

Eckdaten Investition/Finanzierung (Angaben in Tsd. US-\$)	
Investition	
Kaufpreis	242.100
Kaufneben- und Finanzierungskosten	3.597
Ankaufsvergütung JAMESTOWN, L.P.	2.421
Investitionsvolumen	248.118
Finanzierung	
Eigenkapital	104.118
Darlehen	144.000
Zinssatz p.a.	variabel
Laufzeit	12/2023

Das bei Ankauf übernommene Hypothekendarlehen von \$ 125,0 Mio. soll um weitere \$ 19 Mio. auf 144 Mio. aufgestockt werden. Bis zur Genehmigung und Auszahlung durch die finanzierenden Banken Ende März 2017 werden diese Mittel durch Eigenkapital des Fonds bzw. Gesellschafterdarlehen der Komplementärin zwischenfinanziert.

Vermietung / Mieter

Das Mietwohngebäude mit moderner Glasfassade und zweistöckiger Empfangshalle erstreckt sich über 21 Stockwerke. Das Gebäude verfügt insgesamt über ein gehobenes Ausstattungsniveau mit zahlreichen Gemeinschaftsflächen für die Mieter. Hierzu zählen eine Dachterrasse mit Ausblicken auf die Skyline von Manhattan, eine Terrasse im zweiten Stock mit Kamin und Pool,



Dachterrasse mit Liegen und Tischen

ein Innenhof sowie eine Lounge mit Billardtisch, Fernsehen und Kaffeeautomat.

Zu den weiteren Vorzügen zählt der hauseigene Concierge-Service. Im Vergleich zu den meisten Wohnhäusern in New York City verfügt das Gebäude im Erdgeschoß über großzügige Lager Räume und Fahrradstellplätze für die Mieter sowie über eine Tiefgarage mit 249 Stellplätzen. Die 352 Mietwohnungen sind derzeit zu 93% vermietet. Die durchschnittliche Monatsmiete liegt aktuell bei rund \$ 68 pro qm. Die Wohnungen sind mit

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss - PROGNOSE				
Mieter	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. US-\$ *		
		2017	2026	
Mietwohnungen (352 Einheiten)	21.975	17.723	25.123	
Gewerbefläche (zuzüglich 249 Stellplätze)	1.056	1.411	2.326	
Gesamt	23.031	19.134	27.449	
abzgl. Betriebskosten ¹ u. Erbpachtzins		-6.712	-12.993	
Nettomietüberschuss		12.422	14.456	

¹ Hierin enthalten ist in 2017 u.a. die Grundsteuer für das Objekt mit rund US-\$ 190 Tsd., die aufgrund einer geltenden Steuerermäßigung sehr niedrig ausfällt. Diese Ermäßigung läuft in den Folgejahren sukzessive aus, so dass die Prognose ab 2021 jährliche Steigerungen der Grundsteuer unterstellt. Diese Annahmen führen in der Prognose für 2026 zu einer Grundsteuer von US-\$ 4,7 Mio.

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

Flächen von 45 bis 115 qm unterschiedlich groß konzipiert und verfügen über ein bis vier Zimmer (125 Studios, 184 Zwei- und 37 Dreizimmerwohnungen, sowie sechs zweistöckige Penthäuser mit vier Zimmern und eigener Dachterrasse). Alle Einheiten sind mit einer Einbauküche und einer Klimaanlage ausgestattet. Im Erdgeschoss befinden sich 1.056 qm Gewerbeflächen, die derzeit zu 100% an einen Lebensmittel- und Drogeriemarkt, ein Haarstudio und eine Kindertagesstätte vermietet sind.

Das Mietwohngebäude wurde auf einem Erbbaurechtsgrundstück (nicht im Eigentum des Fonds) errichtet. Der Erbpachtzins beträgt in 2017 \$ 3,1 Mio. und steigt bis Ende 2025 auf ca. \$ 3,7 Mio. an. Im Jahr 2028 wird der Erbpachtzins neu festgestellt und dann der höhere Wert aus a) 110% des bisher gezahlten Erbpachtzinses oder b) 7% des dann aktuellen Marktpreises des Grundstücks ermittelt. Der Erbbaurechtsvertrag läuft bis zum Jahr 2102 und sieht dann den Heimfall vor.

Investitionsstrategie

Grundlage für die Investitionsentscheidung waren die attraktive Lage des Gebäudes sowie das noch bis 2102 zu günstigen Konditionen ausgestattete Erbbaurecht. Aufgrund der hohen Grundstücks- und Baukosten gibt es im Teilmarkt kaum Möglichkeiten für konkurrenzfähige Neubauprojekte. Außerdem zeichnet sich das Gebäude in dem von Wohnungseigentümern dominierten Stadtteil als eine der wenigen exklusiven Mietalternativen aus.

Die Investitionsstrategie für 88 Leonard Street zielt im Wesentlichen darauf ab, die Wohnungen



Beispiel für eine möblierte Wohnung



Moderne Lounge für gemeinsame Nutzung mit Billardtisch, Fernsehgerät und Kaffeeautomat

schrittweise zu modernisieren. JAMESTOWN plant, die Küchen zu erneuern und das Ausstattungsniveau zu verbessern.

Gleichzeitig soll ein Teil der Wohnungen möbliert und somit bezugsfertig angeboten werden, womit in der Vermietung höhere Mieten erzielt werden als für unmöblierte Wohnungen. Bereits durch diese verhältnismäßig geringen Investitionen können so überproportional hohe Mietsteigerungen erzielt werden.

Für ein verbessertes Vermietungsmanagement plant JAMESTOWN, eine professionelle Vermietungssoftware einzusetzen, mithilfe derer – auf Basis von aktuellen Marktdaten – Mietpreise und -laufzeiten bei Anschluss- und Neuvermietungen effizienter gestaltet werden können. Hierdurch sollen Leerstandzeiten verringert und Mietabschlüsse zu optimalen Mietpreisen erzielt werden.

In der JAMESTOWN Prognose führt dies dazu, dass der für 2017 budgetierte Nettomietüberschuss von \$ 12,4 Mio. auf \$ 14,5 Mio. gesteigert und die Immobilie Ende 2025 zu einem Multiplikator von 19,8 für \$ 287,4 Mio. veräußert wird. Die JAMESTOWN Prognose basiert auf den abgeschlossenen Mietverträgen und kalkulierten Anschlussvermietungen, derzeitigen Marktmieten und deren erwarteten Steigerungen um 4% p.a. sowie geschätzten Ausgaben. Wie JAMESTOWN hat auch der Gutachter entsprechende Annahmen getroffen. Die genannten Wertgutachten von CBRE und C&W resultieren in einem geschätzten Barüberschuss vor Schuldendienst von 2016 bis 2025 von insgesamt \$ 120,4 Mio. bzw. \$ 131,6 Mio., gegenüber \$ 125,2 Mio. in der JAMESTOWN Prognose. Die Differenz zum Barüberschuss vor

Schuldendienst im CBRE Gutachten ergibt sich im Wesentlichen durch geringere Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Mietpreissteigerungen.

Das auf \$ 144 Mio. erhöhte Hypothekendarlehen wird in der Prognose plangemäß getilgt und im Januar 2024 durch ein neues Hypothekendarlehen über \$ 131 Mio. abgelöst. Zugleich steigt in der JAMESTOWN Prognose die Zinsbelastung schrittweise von 1,7% p.a. in 2016 auf rund 3,4% p.a. in 2023 an. Für die Anschlussfinanzierung wurde ein Zinssatz von 5,5% p.a. angenommen.

Gemäß der JAMESTOWN Prognose resultieren Barüberschüsse aus dem Mietwohngebäude 88 Leonard 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.

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



Eingangslobby mit Kamin und Sitzmöglichkeiten



Blick von der Dachterrasse auf die Skyline von Manhattan

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.