

## JAMESTOWN 30

### Ankaufsmittelung 2: Büro- und Geschäftsgebäude 260 East, New York

Alle Angaben zum Stand März 2018

#### Immobilie / Standort

Im Rahmen eines Joint Ventures hat JAMESTOWN 30 im Dezember 2017 eine Beteiligung von 47% an der Büro- und Einzelhandelsimmobilie 260 East erworben. JAMESTOWN Premier, ein Fonds

für institutionelle Anleger, ist der Joint Venture-Partner mit einem Anteil von 53%.

Das Objekt liegt in der Bronx, dem nördlichsten Stadtbezirk mit dem stärksten Bevölkerungswachstum der Metropole New York City. Wachstumstreiber des Stadtbezirks sind vor allem die vergleichbar niedrigen Lebenshaltungskosten und die gute Verkehrsanbindung mit zahlreichen Bus- und Bahnlinien. Der lokale Büromarkt ist seit 2010 durch einen Rückgang der Leerstandsquote von 8% auf 2% und einen Anstieg der Mieten von bis zu 30% geprägt.



Büro- und Geschäftsgebäude 260 East

Die Lage des Objekts zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zu drei städtischen Gerichtsgebäuden aus. Wichtiger Arbeitgeber in der direkten Umgebung ist somit der Staats- und Dienstleistungssektor. Das auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegene Einkaufszentrum mit Supermarkt, Fitnessstudio, Kino und zahlreichen Einzelhandelsläden ist die Hauptanlaufstelle der Nachbarschaft und sorgt für eine hohe Fußgängerfrequenz. Nur wenige Gehminuten vom Objekt befindet sich das Yankee Stadium, die bekannteste Sportstätte der Bronx und Heimstadion des Baseballvereins New York Yankees.

Objekt	260 East
Adresse	260 East 161st Street Bronx, NY
Baujahr (Renovierung)	1930 (2016)
Grundstücksfläche (qm)	2.145
Mietfläche (qm)	24.718
Vermietungsstand	75%

### Investition und Finanzierung / Bewertung

Der Ankauf des Büro- und Geschäftsgebäudes 260 East erfolgte am 13. Dezember 2017. Zur Bewertung vor Ankauf wurde ein unabhängiges Wertgutachten bei Newmark Knight Frank in Auftrag gegeben, welches einen Verkehrswert von \$ 116,0 Mio. ausweist. Damit hat das Schätzgutachten die Angemessenheit des Kaufpreises von \$ 115,2 Mio. bestätigt.

Neben dem Eigenkapital der beiden Joint-Venture-Partner wurde der Ankauf des Objekts durch eine Fremdfinanzierung in Höhe von \$ 63,7 Mio. finanziert. Das Darlehen hat eine Laufzeit von sieben Jahren, ist tilgungsfrei und der variable Zinssatz liegt derzeit bei rund 3,0% p.a. Für die Anschlussfinanzierung wurde ein Zinssatz von 5,50% p.a. angenommen.

Eckdaten Investition und Finanzierung (Angaben in Tsd. US-\$)	
<b>Investition</b>	
Kaufpreis	115.224
Kaufneben- und Finanzierungskosten	771
Investitionsvolumen	115.995
<b>Finanzierung</b>	
Eigenkapital Joint Venture	52.295
Darlehen	63.700
Tilgung	keine
Zinssatz p.a.	variabel
Laufzeit	01/2025
<b>JAMESTOWN 30</b>	
47% Anteil Eigenkapital	24.579
Liquiditätsreserve	2.455
Ankaufsvergütung JAMESTOWN, L.P.	542
<b>Eigenkapitalinvestition JAMESTOWN 30</b>	<b>27.576</b>

### Vermietung / Mieter

Das im Jahr 1930 erbaute Gebäude erstreckt sich über zehn Stockwerke. Im Erdgeschoss befinden sich 1.931 qm Einzelhandels- und Gastronomieflächen, die an sieben verschiedene Einzelhändler vollständig vermietet sind. Die 22.787 qm Büroflächen sind hauptsächlich an staatliche und halbstaatliche Non-Profit-Organisationen sowie eine Klinik vermietet. Das Objekt ist derzeit an insgesamt elf Mieter zu 75% vermietet.

Im Jahr 2016 hat der Voreigentümer das Objekt umfangreich für rund \$ 20 Mio. renoviert und die Flächen neu vermarktet. Derzeit stehen noch rund 25% der Gesamtmietfläche leer. Die Stadtverwaltung von New York beabsichtigt, diese Flächen für zwei städtische Behörden anzumieten und hat entsprechende Absichtserklärungen hierfür unterzeichnet. JAMESTOWN geht davon aus, dass die Mietverträge im ersten Halbjahr 2018 finalisiert werden und das Gebäude dann vollständig vermietet ist.

Im Zusammenhang mit zwei existierenden und den oben genannten geplanten Mietverträgen ist der Verkäufer Verpflichtungen für Vermietungsaufwendungen, Mieterausbauten und mietfreie Zeiten in Höhe von rund \$ 9,7 Mio. gegenüber den Mietern eingegangen. Diese Verpflichtungen sind auf das Joint Venture übergegangen und wurden beim Erwerb mit dem Kaufpreis verrechnet, sodass der beim Ankauf aufzubringende Netto-Kaufpreis rund \$ 105,5 Mio. betrug. Für darüber hinausgehende Kosten bei der Vermietung wurde bei Ankauf eine Liquiditätsreserve von rund \$ 2,5 Mio. budgetiert.

#### Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss – PROGNOSE

Mieter	Mietvertragslaufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. US-\$	
			2018*/**	2028**
The Legal Aid Society	07/2031	7.258	2.715	3.399
Montefiore Medical Center	04/2032	2.853	707	1.085
City of NY (2 Mieter mit Absichtserklärung)		10.484	0	4.694
Sonstige (2 Mieter)	-	2.192	502	586
Einzelhandelsmieter (7 Mieter)	-	1.931	1.680	2.045
<b>Einnahmen Gesamt</b>		<b>24.718</b>	<b>5.604</b>	<b>11.809</b>
abzgl. Betriebskosten/Grundsteuer			-2.781	-3.408
<b>Nettomietüberschuss</b>			<b>2.823</b>	<b>8.401</b>

\* Erstes volles Kalenderjahr nach Ankauf

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

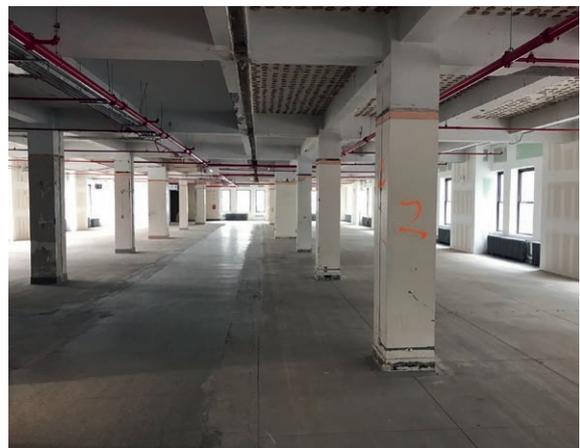
#### Investitionsstrategie

Grundlage für die Investitionsentscheidung war die repräsentative Lage des Objekts mit unmittelbarer Nähe zu drei städtischen Gerichtsgebäuden und die dadurch existierende hohe Nachfrage nach Büroflächen von Regierungsstellen und staatlichen

Einrichtungen. Das Angebot von Büroflächen ist mit lediglich zwei weiteren Büroobjekten in der direkten Nachbarschaft und durch strenge Baubeschränkungen für Neubauten stark limitiert. JAMESTOWN erwartet durch diese Faktoren einen langfristigen Anstieg in den Büromieten.

Das Objekt wird nach Abschluss der vorgenannten Mietverträge zu 100% vermietet sein. Lediglich 5% der Büromietverträge laufen innerhalb der nächsten 10 Jahre aus und sämtliche Mietverträge beinhalten eine vertragliche Mieterhöhung. Damit bietet das Objekt ein stabiles Renditeprofil für JAMESTOWN 30.

In der JAMESTOWN Prognose führt dies dazu, dass der für 2018 budgetierte Nettomietüberschuss von \$ 2,8 Mio. auf \$ 8,4 Mio. in 2028 gesteigert und die Immobilie Ende 2027 für rund \$ 140 Mio. zu einem Multiplikator von 16,6 veräußert wird. Die JAMESTOWN Prognose basiert auf den abgeschlossenen Mietverträgen, geschätzten Ausgaben sowie zahlreichen Annahmen und Erwartungen. Alle Entscheidungen zur Vermietung, Fremdfinanzierung und Verkauf trifft allein die JAMESTOWN, L.P. als Komplementärin des Mehrheitsgesellschafters der Joint Venture Gesellschaft. Wie JAMESTOWN haben auch die



Im Umbau befindliche Bürofläche in der zweiten Etage

Gutachter entsprechende Annahmen getroffen und prognostizieren einen Barüberschuss vor Schuldendienst von 2018 bis 2027 von insgesamt \$ 66,4 Mio. gegenüber \$ 65,9 Mio. in der JAMESTOWN Prognose, die hiermit zu ähnlichen Ergebnissen führt.

Gemäß der JAMESTOWN Prognose ergeben sich aus der Immobilieninvestition 260 East Barüberschüsse an den Fonds, die die prognostizierte

Ausschüttung an die Anleger von 4% p.a. zwischen 2018 und 2027 und 110% Rückfluss aus Verkauf Ende 2027 bezogen auf das anteilig entfallende Fondseigenkapital ohne Ausgabeaufschlag erwarten lassen.

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



Büro- und Geschäftsgebäude 260 East: Historische Backsteinfassade