

## JAMESTOWN 30

### Ankaufsmittelung 5: Büroobjekt Clayton im Großraum San Francisco

Alle Angaben zum Stand Oktober 2018

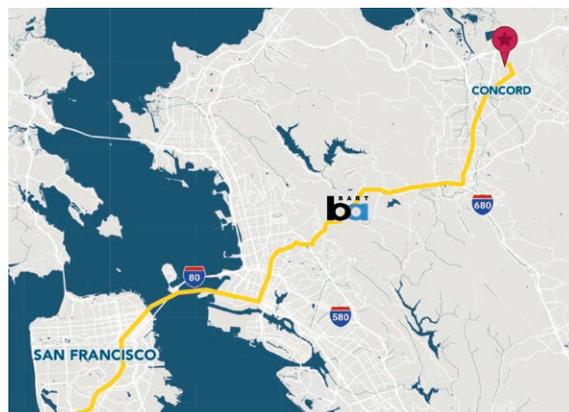
#### Immobilie / Standort

JAMESTOWN 30 hat im September 2018 das Büroobjekt Clayton im Großraum San Francisco erworben. Das Büroobjekt, welches mit 2000 und 2001 Clayton Road aus zwei Gebäuden besteht, liegt rund 45 Minuten mit dem Auto oder der Regionalbahn nordöstlich von San Francisco in Concord, Kalifornien. Die Stadt Concord hat in den letzten Jahren einen Aufschwung insbesondere wegen der im Vergleich zu San Francisco niedrigeren Wohn- und Lebenshaltungskosten sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfahren.

Die Nachfrage nach Büroflächen in diesem Teilmarkt ist durch den im Vergleich zur Innenstadt von San Francisco bis zu 60% geringeren Mietpreisen geprägt. Insbesondere Unternehmen aus der Finanz-, Versicherungs- und Gesundheitsbranche nutzen dies, um Arbeitsplätze in der Verwaltung kosteneffizient auszulagern.



Büroobjekt Clayton



Großraum San Francisco mit Standort des Büroobjekts Clayton und der Bahnlinie BART

Das Investitionsobjekt Clayton ist Teil eines Bürokomplexes mit insgesamt vier Bürogebäuden, einer sechsstöckigen Garage und parkähnlichen Gemeinschaftsflächen. Die anderen zwei Bürogebäude verbleiben bei dem früheren Gesamteigentümer, einer amerikanischen Immobiliengesellschaft. Die Parkgarage mit insgesamt rund 2.600 Stellplätzen steht im Gemeinschaftseigentum der beiden Eigentümer. Die Lage des Bürokomplexes zeichnet sich durch die fußläufige Anbindung an ein vielfältiges Angebot an Restaurants, Bars und Einkaufsmöglichkeiten sowie an den öffentlichen Nahverkehr aus. „Todos Santos Plaza“, das kulturelle Stadtzentrum von Concord, sowie eine Haltestelle der Regionalbahn BART liegen jeweils nur wenige Gehminuten von dem Objekt entfernt.

Objekt	Clayton
Adresse	2000 & 2001 Clayton Road Concord, CA
Baujahr	1984/1985
Grundstücksfläche (qm)	21.165
Mietfläche (qm)	55.751
Vermietungsstand	75%
Anzahl Stellplätze	1.446

## Investition und Finanzierung / Bewertung

Der Ankauf des Büroobjekts Clayton erfolgte am 21.09.2018. Zur Bewertung vor Ankauf wurden zwei Wertgutachten in Auftrag gegeben, welche Verkehrswerte in Höhe von \$ 119,0 Mio. bzw. \$ 118,2 Mio. durch CB Richard Ellis bzw. Newmark Grubb Knight Frank feststellten. Damit haben die Schätzgutachten die Angemessenheit des Bruttokaufpreises in Höhe von \$ 116,9 Mio. bestätigt.

Im Zusammenhang mit den bestehenden Mietverträgen mit der Bank of America und Wells Fargo hat der Verkäufer Verpflichtungen für Vermietungsaufwendungen, Mieterausbauten und mietfreie Zeiten in Höhe von rund \$ 13,8 Mio. gegenüber den Mietern übernommen. Diese Ver-

pflichtungen gehen mit dem Erwerb des Objekts auf JAMESTOWN 30 über. Daher wurden diese Kosten auf den Bruttokaufpreis angerechnet.

Eckdaten Investition und Finanzierung (Angaben in Tsd. \$)	
<b>Investition</b>	
Nettokaufpreis	103.095
Verpflichtung Vermietungsaufwendungen	13.755
<b>Bruttokaufpreis</b>	<b>116.850</b>
Kaufnebenkosten	603
Liquiditätsreserve	1.738
Initialkosten des Fonds	6.424
<b>Investitionsvolumen</b>	<b>125.615</b>
<b>Finanzierung</b>	
Fondseigenkapital	118.968
Fremdmittel	6.647



Bürogebäude 2001 Clayton Road mit parkähnlicher Gemeinschaftsfläche

## Vermietung / Mieter

Das Bürogebäude 2000 Clayton Road ist zu 100% an den Mieter Bank of America bis Juli 2023 vermietet. Der Mieter hat das zweimalige Optionsrecht, den Vertrag um jeweils fünf Jahre zu verlängern. In der Prognose wird davon ausgegangen, dass beide Optionen vom Mieter ausgeübt werden und der Mietvertrag somit im Jahr 2033 ausläuft. Mit über 200.000 Mitarbeitern und einer Bilanzsumme von rund \$ 2,3 Billionen ist die Bank of America das zweitgrößte Geldhaus in den USA. Das Bürogebäude 2001 Clayton Road mit einer Vermietungsfläche von 18.969 qm ist gegenwärtig zu 25% an die Bank Wells Fargo bis Oktober 2027 vermietet. Wells Fargo zählt ebenfalls zu den größten Banken in den USA mit einer Bilanzsumme von rund \$ 1,95 Billionen und über 250.000 Mitarbeitern. Die restlichen 75% der Gebäudeflächen stehen derzeit leer und sollen prognosegemäß bis Anfang 2021 vollständig vermietet werden.

## Investitionsstrategie

Grundlage für die Investitionsentscheidung ist die hohe Nachfrage im Großraum San Francisco nach

kostengünstigen Büroflächen mit unmittelbarer Anbindung zum öffentlichen Nahverkehr bei gleichzeitig begrenztem Angebot solcher Flächen. Durch die Lage des Investitionsobjekts in fußläufiger Entfernung zur Haltestelle der Regionalbahn BART sowie zum „Todos Santos Plaza“ ist das Büroobjekt Clayton sehr gut positioniert, diese Nachfrage zu bedienen.

Die Investitionsstrategie sieht im Wesentlichen ein aktives Vermietungsmanagement für die leerstehenden Flächen sowie die Modernisierung des Objektes vor. Für Vermietungsaufwendungen und Mieterausbauten sind in der Prognose rund \$ 37,7 Mio. bis Ende 2027 vorgesehen. Diese Aufwendungen dienen einerseits dazu, den aktuellen Vermietungsstand von 25% des Gebäudes 2001 Clayton Road erheblich zu steigern sowie andererseits dazu, prognostizierte Vermietungsaufwendungen bei Ausübung der Verlängerungsoption im Jahr 2023 durch den Mieter Bank of America zu finanzieren. Darüber hinaus sind in der Prognose rund \$ 8,2 Mio. für Gebäudeinvestitionen bis Ende 2027 vorgesehen. Insbesondere plant JAMESTOWN, die Lobby und den Außenbereich des Gebäudes 2001 Clayton Road gezielt weiter aufzuwerten. So ist

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss – PROGNOSE					
Mieter	Mietvertragslaufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. \$*		
			2019**	2028***	
1. Bank of America	07/2023	36.782	14.109	18.864	
2. Wells Fargo	10/2027	4.742	576	1.989	
3. Zukünftige Mieter	-	14.227	233	6.784	
<b>Einnahmen Gesamt</b>		<b>55.751</b>	<b>14.918</b>	<b>27.637</b>	
abzgl. Betriebskosten/Grundsteuer			-9.811	-13.106	
<b>Nettomietüberschuss</b>			<b>5.107</b>	<b>14.531</b>	

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

vorgesehen, die Lobby neu zu möblieren sowie neue Sitzgelegenheiten, Fahrradständer und Leihfahrräder im Außenbereich hinzuzufügen. Außerdem ist geplant, eine der sechs leerstehenden Etagen für Vermarktungszwecke herzurichten und die Gebäudetechnik sowie die Aufzüge beider Gebäude umfassend zu modernisieren.

Die beschriebene Strategie führt in den JAMESTOWN Prognosen dazu, den für 2019 budgetierten Nettomietüberschuss von \$ 5,1 Mio. bis 2028 auf \$ 14,6 Mio. zu steigern. Die Verkaufshypothese unterstellt, das Objekt Ende 2027 zu einem Multiplikator von 14,3 zu veräußern, wobei die für die Verlängerungsoption des Mieters Bank of America im Jahr 2028 prognostizierten Aufwendungen von rund \$ 30,9 Mio. vom Verkäufer getragen werden, sodass sich hieraus für JAMESTOWN 30 ein Nettoverkaufserlös in Höhe von \$ 177 Mio. ergibt.

Die JAMESTOWN Prognose basiert auf den abgeschlossenen Mietverträgen und kalkulierten Anschlussvermietungen, geschätzten Ausgaben sowie zahlreichen Annahmen und Erwartungen. Wie JAMESTOWN haben auch die Gutachter entsprechende Annahmen getroffen. Die genannten Wertgutachten resultieren in einem geschätzten Barüberschuss von 2018 bis 2027 von insgesamt \$ 49,6 Mio. bzw. \$ 57,6 Mio. gegenüber \$ 51,5 Mio. in der JAMESTOWN Prognose. Die Abweichung in der Prognose des Gutachters Newmark Grubb Knight Frank ist auf die konservativeren Vermietungsannahmen in der JAMESTOWN Prognose zurückzuführen.

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



Das Büroobjekt Clayton ist mit zwei Gebäuden Teil eines Bürokomplexes mit insgesamt vier Bürogebäuden