

JAMESTOWN 30

Ankaufsmitteilung 3: Büroobjekt U.S. Steel Tower in Pittsburgh

Alle Angaben zum Stand März 2018

Immobilie / Standort

Im Rahmen eines Joint Ventures hat JAMESTOWN 30 im Februar 2018 eine Beteiligung von 40,11% mit Vorzugsstellung an dem Büroobjekt U.S. Steel Tower in Pittsburgh, Pennsylvania erworben. Die verbleibenden 59,89% der Gesellschaftsanteile gehören dem bisherigen Eigentümer und Joint-Venture-Partner, einer amerikanischen Immobiliengesellschaft. Der U.S. Steel Tower ist mit 64 Stockwerken das höchste Bürogebäude in Pittsburgh und liegt im Stadtzentrum. Das Objekt hat im Untergeschoss einen direkten Zugang zur U-Bahn und verfügt über 700 Parkplätze in einer eigenen Tiefgarage.

Der Großraum Pittsburgh ist mit rund 2,4 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Metropole in Pennsylvania. Historisch gesehen war die Stahlindustrie der größte Arbeitgeber der Stadt. Heute sind insbesondere die Technologie- und Energieindustrie sowie das Bildungs- und Gesundheitswesen die Haupttreiber der Wirtschaft in Pittsburgh. Viele der landesweit besten Gesundheitsinstitutionen wie das University of Pittsburgh Medical Center haben sich im Großraum Pittsburgh angesiedelt. Rund jeder fünfte Arbeitsplatz entfällt auf das Gesundheitswesen, dem größten Beschäftigungssektor der Region.

Objekt	U.S. Steel Tower
Adresse	600 Grant Street Pittsburgh, PA
Baujahr	1972
Grundstücksfläche (qm)	10.846
Mietfläche (qm)	217.047
Vermietungsstand	90%
Anzahl Parkplätze	700



Das Bürogebäude U.S. Steel Tower ist das höchste Gebäude in Pittsburgh

Investition und Finanzierung / Bewertung

Basierend auf dem kalkulatorischen Kaufpreis in Höhe von \$ 341,7 Mio. für das Objekt und dem bestehenden Hypothekendarlehen (\$ 198,4 Mio.) ergibt sich auf der Joint-Venture-Ebene ein Eigenkapital von \$ 143,3 Mio. (100%). Die von JAMESTOWN 30 für den Erwerb der Beteiligung eingebrachte Eigenkapitaleinlage von \$ 57,5 Mio. (40,11%) ist gegenüber dem Mehrheitsgesellschafter (59,89%) mit einer Vorzugsstellung hinsichtlich jährlichem Barüberschuss und dem späterem Verkaufserlös ausgestattet. Vor Ankauf wurde ein unabhängiger Wirtschaftsprüfer mit der Bewertung des auf JAMESTOWN 30 entfallenden Anteils beauftragt, welcher einen Anteilswert in Höhe von \$ 55,9 Mio. ausweist und somit die Angemessenheit des Anteilswertes bestätigt.

Eckdaten Investition/Finanzierung (Angaben in Tsd. US-\$)	
Investition	
Kaufpreis	341.714
Finanzierung	
Eigenkapital Joint Venture	143.350
Darlehen	198.364
Tilgung	Ja
Zinssatz p.a.	5,613%
Laufzeit	05/2021
JAMESTOWN 30	
Eigenkapitaleinlage 40,11% Anteil	57.500
zzgl. Ankaufsvergütung JAMESTOWN, L.P. Kaufneben- und Finanzierungskosten	1.370 354
Eigenkapitalinvestition JAMESTOWN 30	59.127

Vermietung / Mieter

Die Immobilie wurde 1972 als Firmensitz des Stahlproduzenten U.S. Steel Corporation erbaut. Heute ist U.S. Steel der zweitgrößte Mieter im Objekt mit rund 14% der Gesamtmietfläche. Hauptmieter mit rund 46% der Gesamtmietflächen ist das University of Pittsburgh Medical Center.

Das University of Pittsburgh Medical Center gehört zu den führenden Gesundheitsdienstleistern der USA mit über 35 Krankenhäusern und rund 80.000 Mitarbeitern und hat den Hauptsitz im U.S. Steel Tower. Das Objekt ist derzeit an 44 weitere, überwiegend bonitätsstarke Mieter zu rund 90% vermietet. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt 9 Jahre. Alleinstellungsmerkmal des Objekts sind die im Marktvergleich großen Geschossflächen, welche sich besonders für große Firmen eignen und somit Teil der Vermietungsstrategie sind.

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss – PROGNOSE				
Mieter	Mietvertragslaufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. US-\$	
			2019**	2028**
University of Pittsburgh Medical Center	03/2030	100.160	24.157	30.882
U.S. Steel	01/2028	29.671	7.718	3.796
Sonstige (44 Mieter)	-	87.216	16.096	27.935
Einnahmen Gesamt		217.047	47.971	62.613
abzgl. Betriebskosten / Grundsteuer			-28.818	-37.854
Nettomietüberschuss			19.153	24.759

* 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 der Investitionsentscheidung ist das erwartete Wachstum der Energie- und Technologiebranche in Pittsburgh und die dadurch entstehende Flächennachfrage. Ein weiterer Grund ist das hohe Maß an Sicherheit der JAMESTOWN 30 Eigenkapitaleinlage, welche sich durch eine Vorzugsstellung hinsichtlich Barüberschuss aus der laufenden Bewirtschaftung und Nettoerlös aus einem späteren Verkauf auszeichnet (siehe Kasten Seite 4).



Bürogebäude U.S. Steel Tower mit außergewöhnlicher Stahlfassade

Die Investitionsstrategie zielt im Wesentlichen auf ein effektiveres Vermietungsmanagement für auslaufende und bestehende Mietverträge ab. Insbesondere der Mieter University of Pittsburgh Medical Center hat bereits weiteren Bedarf an zusätzlichen Mietflächen im Gebäude geäußert.

Weiter sollen die Gemeinschaftsflächen ausgebaut und aufgewertet werden, um diese für Mieter attraktiver zu gestalten. Der Eingangsbereich

soll modernisiert und effektiver gestaltet werden. Darüber hinaus soll in den Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss ein neues Restaurant entstehen. Durch diese Maßnahmen besteht die Möglichkeit, das Objekt attraktiver im Markt zu positionieren und die Mieteinnahmen zu steigern.

In der JAMESTOWN Prognose führt dies dazu, dass der für 2019 budgetierte Nettomietüberschuss von \$ 19,2 Mio. auf \$ 24,8 Mio. in 2028

gesteigert wird. Die JAMESTOWN 30 Vorzugsstellung bei Verkauf führt dazu, dass selbst ein Multiplikator von 11,6 bzw. ein Verkaufspreis von rund \$ 286,1 Mio. ausreichend ist, um die Ausschüttungsziele an den Fonds vollständig zu erreichen. Die JAMESTOWN Prognose basiert auf 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 vor Schuldendienst von 2018 bis 2027 von insgesamt \$ 224,3 Mio. für U.S. Steel Tower, gegenüber \$ 142,5 Mio. in der JAMESTOWN Prognose, die Differenz resultiert aus wesentlich konservativeren Annahmen bei der Vermietung.

Das bestehende Hypothekendarlehen von derzeit rund \$ 198,4 Mio. (Festzins 5,613% p.a.) wird gemäß der JAMESTOWN Prognose bis Mai 2021 auf dann rund \$ 184,5 Mio. getilgt und durch eine Anschlussfinanzierung in dieser Höhe zu einem Zinssatz von 5,75% p.a. abgelöst. Gemäß der JAMESTOWN Prognose resultieren Barüberschüsse aus dem Büroobjekt an den Fonds, die die prognostizierte Ausschüttung an die Anleger von 4% p.a. ab 2018 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.

Joint-Venture-Bestimmungen hinsichtlich der Vorzugsstellung von JAMESTOWN 30

Der besondere Vorteil für die JAMESTOWN 30 Anleger aus diesem Joint Venture ist die Vorzugsstellung der JAMESTOWN 30 Eigenkapitalanlage hinsichtlich des jährlichen Barüberschusses als auch des Verkaufserlöses. JAMESTOWN 30 erhält den nach Kapitaldienst verfügbaren jährlichen Barüberschuss vollständig, bis \$ 4,025 Mio. p.a. (bzw. 7% p.a. bezogen auf die JAMESTOWN 30 Eigenkapitaleinlage) erreicht sind. Vorteilhaft ist auch, dass diese Vorzugsausschüttung kumulativ gilt, d.h. sollte in einem Jahr nicht die gesamte Vorzugsausschüttung ausgezahlt werden können, würde zuerst der Restbetrag aus dem Barüberschuss der folgenden Jahre ausgeglichen. Der hiernach verfügbare Barüberschuss steht dem Joint-Venture-Partner in Höhe von \$ 6,01 Mio. (bzw. 7% p.a. bezogen auf dessen Eigenkapitaleinlage) zu. Auch diese Ausschüttung ist kumulativ, jedoch nachrangig gegenüber der JAMESTOWN 30 Vorzugsausschüttung. Diese Struktur gibt JAMESTOWN 30 ein hohes Maß an Sicherheit, eine Vorzugsausschüttung auch zu erhalten, falls die Objektbewirtschaftung in einem Jahr schlechter verläuft als erwartet.

Die Vorzugsstellung gilt auch bei Verkauf des U.S. Steel Towers: Von dem nach Abzug der Fremdmittel und der Verkaufsnebenkosten verfügbaren Verkaufserlös steht JAMESTOWN 30 (nach Auszahlung ggf. kumulierter JAMESTOWN 30 Vorzugsausschüttungen) ein vorrangiger Betrag in Höhe von \$ 67,85 Mio. (bzw. 118% bezogen auf die JAMESTOWN 30 Eigenkapitaleinlage) zu. Dieser vorrangige Betrag erhöht sich ab Februar 2022 jährlich um \$ 1,73 Mio. (bzw. 3% bezogen auf die JAMESTOWN 30 Eigenkapitaleinlage).

Erst danach werden ggf. kumulierte nachrangige Ausschüttungen bis zum Verkaufszeitpunkt sowie der nachrangige Anspruch aus dem Verkaufserlös von bis zu \$ 170,1 Mio. an den Joint-Venture-Partner verteilt. Auch dieser Wert steigt ab Februar 2022 um jährlich \$ 2,58 Mio. p.a. Darüber hinaus gehende Verkaufserlöse werden entsprechend des Joint-Venture-Anteils, d.h. 40,11% für JAMESTOWN 30 bzw. 59,89% für den Mehrheitsgesellschafter verteilt.

Innerhalb der ersten fünf Jahre des Joint Ventures benötigt ein Objektverkauf die Zustimmung von JAMESTOWN. Nach Ablauf dieser Frist haben beide Partner das Recht, das Objekt gemeinsam zu veräußern bzw. die Anteile am Joint Venture an den jeweils anderen Partner zu verkaufen. Der Mehrheitsgesellschafter hat darüber hinaus das einmalige Recht, ab dem 6.11.2020 bis 30 Tage vor Ablauf des Hypothekendarlehens im Mai 2021 den Anteil von JAMESTOWN 30 zu vertraglich definierten Konditionen zurückzukaufen, die auch in diesem Fall den vorrangigen Barüberschuss aus jährlicher Bewirtschaftung und vorrangigen Nettoerlös aus Verkauf für JAMESTOWN 30 sicherstellen.