

## JAMESTOWN 30

### Ankaufsmittelung 4: Mietwohngebäude The Ellington, Washington, D.C.

Alle Angaben zum Stand März 2018

#### Immobilie / Standort

JAMESTOWN 30 hat im März 2018 das Mietwohngebäude The Ellington mit 190 Wohneinheiten und rund 1.600 qm Einzelhandelsflächen in Washington, D.C. erworben. Das Gebäude liegt rund zwei Kilometer nördlich vom Weißen Haus im sogenannten U Street Corridor. Dieser historische Stadtteil hat in den letzten zehn Jahren durch eine Vielzahl von neugebauten Miet- und Eigentumswohnungen einen Aufschwung erlebt. Fußläufig zum Objekt befinden sich zahlreiche Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sowie ein vielfältiges Kulturangebot. Wenige Gehminuten

von The Ellington entfernt befindet sich die renommierte Howard University mit rund 10.000 Studenten. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine U-Bahnstation mit mehreren Bahnlinien.

Washington, D.C. ist Hauptstadt und Regierungssitz der USA und außerdem Sitz der Weltbank sowie des Internationalen Währungsfonds. Der Großraum Washington, D.C. mit rund 6,1 Mio. Einwohnern ist insbesondere durch die Hauptstadtfunktion geprägt.

Objekt	The Ellington
Adresse	1301 U Street NW, Washington, D.C. 20009
Baujahr	2004
Anzahl Wohnungen	190 (13.931 qm)
Einzelhandelsfläche (qm)	1.557
Vermietungsstand	92,8%
Anzahl Parkplätze	192



Mietwohngebäude The Ellington mit Backsteinfassade

## Investition und Finanzierung / Bewertung

Der Ankauf des Mietwohngebäudes The Ellington erfolgte am 07.03.2018. Zur Bewertung vor Ankauf wurden zwei Wertgutachten bei Cushman & Wakefield und CB Richard Ellis in Auftrag gegeben. Die Gutachten weisen einen Verkehrswert in Höhe von \$ 118 Mio. bzw. von \$ 119,8 Mio. aus. Damit haben die Schätzgutachter die Angemessenheit des Kaufpreises von \$ 119,8 Mio. bestätigt.

Der Erwerb wurde zunächst ausschließlich durch Eigenkapital von JAMESTOWN 30 finanziert. JAMESTOWN 30 plant, in den kommenden Monaten ein Hypothekendarlehen in Höhe von bis zu 60% des Kaufpreises aufzunehmen und

diese Mittel für weitere Ankäufe des Fonds zu verwenden.

Eckdaten Investition und Finanzierung (Angaben in Tsd. US-\$)	
<b>Investition</b>	
Kaufpreis	119.800
Kaufneben- und Finanzierungskosten*	3.255
Ankaufvergütung JAMESTOWN, L.P.	1.198
Liquiditätsreserve	5.905
<b>Investitionsvolumen</b>	<b>130.158</b>
<b>Finanzierung</b>	
Eigenkapital	58.278
Darlehen**	71.880

\* prognostizierte Finanzierungskosten  
\*\* angestrebte Darlehenshöhe



Lobby im Eingangsbereich mit Kamin und Sitzgelegenheiten

## Vermietung / Mieter

Das Mietwohngebäude erstreckt sich über 8 Stockwerke und verfügt über zahlreiche Gemeinschaftsflächen für die Mieter. Hierzu zählen die Lobby im Eingangsbereich, eine Dachterrasse mit Grill und Sitzgelegenheiten, ein Konferenzraum, eine Lounge mit Billardtisch und Fernseher sowie ein Fitnesscenter. Weiter verfügt das Gebäude über rund 192 Parkplätze, welche sich überwiegend in der Tiefgarage befinden.

Der Vermietungsstand der 190 Mietwohnungen beträgt derzeit rund 91%. Die durchschnittliche Monatsmiete liegt aktuell bei rund \$ 38 pro qm. Die Wohneinheiten verfügen über einen effizienten Grundriss und ein gutes Ausstattungsniveau mit Klimaanlage und Einbauküchen mit Granit-Arbeitsflächen. Die Wohnungen sind mit Flächen von 63 qm bis 107 qm unterschiedlich groß konzipiert und verfügen über ein bis zwei Schlafzimmer. Im Erdgeschoss befinden sich rund 1.600 qm Gewerbeflächen, die derzeit zu 93% an sechs verschiedene Nutzer – unter anderem Restaurants und eine Bank - vermietet sind.

### Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss – PROGNOSE

Mieter	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. US-\$	
		2018*	2028*
Mietwohnungen (190 Einheiten)	13.931	6.633	10.259
Einzelhandelsflächen	1.557	971	1.674
<b>Einnahmen Gesamt</b>	<b>15.488</b>	<b>7.604</b>	<b>11.933</b>
abzgl. Betriebskosten / Grundsteuer		- 3.013	- 4.140
<b>Nettomietüberschuss</b>		<b>4.591</b>	<b>7.793</b>

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

## Investitionsstrategie

Die Investitionsstrategie für The Ellington zielt im Wesentlichen darauf ab, die Wohnungen

schrittweise bis Ende 2019 zu modernisieren und das Ausstattungsniveau zu verbessern. Außerdem sollen die Gemeinschaftsflächen umgestaltet und modernisiert werden, mit dem Ziel diese für Mieter attraktiver zu gestalten und zusätzliche Einzelhandelsflächen zu schaffen. Durch diese Renovierungsmaßnahmen soll das Objekt attraktiver im Wohnungsmarkt positioniert und Mietsteigerungen erzielt werden. Für diese Maßnahmen wurde bei Ankauf eine Liquiditätsreserve von rund \$ 5,9 Mio. budgetiert.

Zugleich soll die Auslastung der Parkgarage, welche derzeit zu 72% vermietet ist, durch die hohe Nachfrage an Parkplätzen aus der Nachbarschaft erhöht werden. Darüber hinaus ist geplant, den Mietermix bei den Einzelhandelsflächen zu verbessern und diese vollständig zu vermieten.

Für ein verbessertes Vermietungsmanagement der 190 Wohnungen 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 die beschriebene Strategie dazu, dass der für 2018 budgetierte Nettomietüberschuss von \$ 4,6 Mio. auf \$ 7,8 Mio. in 2028 gesteigert und die Immobilie Ende 2027 für \$ 155,9 Mio. zu einem Multiplikator von 20 veräußert wird. Die JAMESTOWN Prognose basiert auf den abgeschlossenen Mietverträgen, geschätzten Ausgaben sowie zahlreichen Annahmen und Erwartungen. Wie JAMESTOWN haben auch die Gutachter entsprechende Annahmen getroffen. Die Wertgutachten resultieren in einem geschätzten Barüberschuss vor Schuldendienst von 2018 bis 2028 von insgesamt \$ 64,0 Mio. bzw. \$ 69,9 Mio., gegenüber \$ 55,4 Mio. in der JAMESTOWN Prognose.



Für das geplante Hypothekendarlehen wird ein Darlehensbetrag von \$ 71,9 Mio. mit einem Zinssatz von 3,55% p.a. und einer Laufzeit von sieben Jahren angenommen. Für die Anschlussfinanzierung über \$ 74,3 Mio. wird ein Zinssatz von 4,50% p.a. unterstellt.

Gemäß der JAMESTOWN Prognosen ergeben sich aus dem Mietwohngedäude The Ellington Barüberschüsse 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.



Modernes Fitnesscenter im Erdgeschoss, dass von den Mietern kostenfrei genutzt werden kann