

## JAMESTOWN 30

### Ankaufsmitteilung 1: Drei Shoppingcenter im Großraum Südflorida und Atlanta

Alle Angaben zum Stand März 2018

#### Immobilie / Standort

JAMESTOWN 30 hat drei Shoppingcenter im Großraum Südflorida und Atlanta erworben. Die Center Country Club Plaza und Doral Commons befinden sich beide westlich von Miami in der Nähe des Flughafens, das Center Parkaire Landing liegt in Marietta, Georgia, 20 Minuten nördlich von Atlanta. Bei den Shopping Centern handelt es sich um lokale Nahversorgungszentren, deren Mieter vorwiegend Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten.

Der Großraum Südflorida umfasst rund 6 Mio. Einwohner und gehört zu den bedeutsamsten Wirtschaftsregionen der USA. Über 20 Mio. Touristen pro Jahr machen die Tourismus- und Dienstleistungsbranche zu den wichtigsten Arbeitgebern.

Der Großraum Atlanta umfasst rund 5,8 Mio. Einwohner und ist als wirtschaftliches Zentrum des Südostens der USA Hauptstandort von zahlreichen börsennotierten Unternehmen wie Coca-Cola, CNN und Delta Air Lines. Der



Shoppingcenter Doral Commons: Hauptmieter Publix

internationale Flughafen von Atlanta hat das höchste Passagieraufkommen weltweit.

#### Investition und Finanzierung / Bewertung

Der Ankauf von Country Club Plaza erfolgte am 12.10.2017. Doral Commons wurde am 09.01.2018 und Parkaire Landing am 17.01.2018 angekauft. Der Erwerb der Shopping Center wurde zunächst ausschließlich durch Eigenkapital von JAMESTOWN 30 finanziert. JAMESTOWN 30 plant in den kommenden Monaten Fremdfinanzierungen in Höhe von bis zu 60% des Kaufpreises aufzunehmen und diese Mittel für weitere Ankäufe des Fonds zu verwenden.

Zur Bewertung vor Ankauf wurden Wertgutachten bei unabhängigen Immobilienbewertern in Auftrag gegeben. Für das Objekt Country Club Plaza hat

| Objekt                 | Country Club Plaza                     | Doral Commons                  | Parkaire Landing                       |
|------------------------|--|--------------------------------|--|
| Adresse                | 18496 NW 67th Ave<br>Miami Gardens, FL | 7520 NW 104th Ave<br>Doral, FL | 4880 Lower Roswell Rd.<br>Marietta, GA |
| Baujahr (Renovierung)  | 1985                                   | 2016                           | 1987 (2010)                            |
| Grundstücksfläche (qm) | 44.272                                 | 74.016                         | 78.428                                 |
| Mietfläche (qm)        | 9.372                                  | 12.829                         | 12.319                                 |
| Vermietungsstand       | 100%                                   | 93,9%                          | 94,7%                                  |
| Anzahl Parkplätze      | 456                                    | 766                            | 1.044                                  |

der Gutachter CB Richard Ellis einen Verkehrswert von \$ 34,7 Mio. festgestellt. Für Doral Commons wurden zwei Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben, welche Verkehrswerte in Höhe von \$ 72,0 Mio. bzw. \$ 73,0 Mio. durch CB Richard Ellis bzw. Newmark Grubb Knight Frank feststellten. Das Wertgutachten für Parkaire Landing wurde bei CB Richard Ellis in Auftrag gegeben und weist einen Verkehrswert in Höhe von \$ 42,8 Mio. aus. Damit haben die Schätzgutachten die Angemessenheit der Kaufpreise bestätigt.

| Eckdaten Investition/Finanzierung (Angaben in Tsd. US-\$)             |                    |               |                  |
|---|--------------------|---------------|------------------|
|   | Country Club Plaza | Doral Commons | Parkaire Landing |
| <b>Investition</b>  |                    |               |                  |
| Kaufpreis   | 34.250             | 72.000        | 42.400           |
| Kaufneben- und Finanzierungskosten*                                   | 754                | 1.098         | 606              |
| Ankaufsvergütung JAMESTOWN, L.P.                                      | 342                | 720           | 424              |
| Liquiditätsreserve  | 115                | 0             | 1.900            |
| Investitionsvolumen   | 35.461             | 73.818        | 45.330           |
| <b>Finanzierung</b>   |                    |               |                  |
| Eigenkapital  | 14.911             | 30.618        | 19.890           |
| Darlehen**  | 20.550             | 43.200        | 25.440           |
| * prognostizierte Finanzierungskosten<br>** angestrebte Darlehenshöhe |                    |               |                  |

## Vermietung / Mieter

Hauptmieter bei den beiden Objekten Country Club Plaza und Doral Commons ist die Supermarktkette Publix. Publix ist ein privat geführtes Unternehmen, beschäftigt rund 160.000 Mitarbeiter und betreibt rund 1.100 Supermärkte im Südosten der USA mit Schwerpunkt Florida.

Beim Objekt Parkaire Landing ist die Supermarktkette Kroger der Publikumsmagnet für das gesamte Center. Kroger, seit über 30 Jahren an diesem Standort vertreten, ist jedoch selbst Eigentümer seiner Mietflächen. Kroger ist die

| Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss – PROGNOSE   |                      |                  |                             |              |
|--|----------------------|------------------|-----------------------------|--------------|
| Mieter   | Mietvertragslaufzeit | Mietfläche in qm | Mieteinnahmen in Tsd. US-\$ |              |
|  |                      |                  | 2018*                       | 2028*        |
| Mieter Country Club Plaza  |                      |                  |                             |              |
| 1. Publix  | 05/2020              | 3.697            | 453                         | 1.212        |
| 2. Party City  | 01/2022              | 1.142            | 304                         | 395          |
| 3. CVS   | 05/2020              | 962              | 177                         | 392          |
| 4. Sonstige (22 Mieter)  | -                    | 3.571            | 1.641                       | 2.251        |
| <b>Einnahmen Gesamt</b>  |                      | <b>9.372</b>     | <b>2.575</b>                | <b>4.250</b> |
| abzgl. Betriebskosten / Grundsteuer  |                      |                  | -1.170                      | -1.406       |
| <b>Nettomietüberschuss</b>   |                      |                  | <b>1.405</b>                | <b>2.844</b> |
| Mieter Doral Commons   |                      |                  |                             |              |
| 1. Publix  | 12/2040              | 4.561            | 600                         | 612          |
| 2. TJ Maxx   | 11/2025              | 3.019            | 606                         | 701          |
| 3. Citibank  | 12/2030              | 354              | 309                         | 380          |
| 4. Sonstige (27 Mieter)  | -                    | 4.895            | 2.903                       | 4.568        |
| <b>Einnahmen Gesamt</b>  |                      | <b>12.829</b>    | <b>4.418</b>                | <b>6.261</b> |
| abzgl. Betriebskosten / Grundsteuer  |                      |                  | -1.366                      | -1.811       |
| <b>Nettomietüberschuss</b>   |                      |                  | <b>3.052</b>                | <b>4.450</b> |
| Mieter Parkaire Landing  |                      |                  |                             |              |
| 1. Cobb County Public Library  | 12/2029              | 1.567            | 299                         | 378          |
| 2. Loyal Q and Brew  | 08/2027              | 593              | 235                         | 292          |
| 3. Tuesday Morning   | 07/2022              | 949              | 197                         | 250          |
| 4. Sonstige (41 Mieter)  | -                    | 9.210            | 2.786                       | 4.009        |
| <b>Einnahmen Gesamt</b>  |                      | <b>12.319</b>    | <b>3.517</b>                | <b>4.929</b> |
| abzgl. Betriebskosten / Grundsteuer  |                      |                  | -1.287                      | -1.588       |
| <b>Nettomietüberschuss</b>   |                      |                  | <b>2.230</b>                | <b>3.341</b> |
| * Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab. |                      |                  |                             |              |

größte Lebensmittel-Supermarktkette in den USA, ist börsennotiert und betreibt über 2.600 Supermärkte in 32 Bundesstaaten der USA.

Neben den Supermärkten, die für eine hohe Besucherfrequenz in den drei Nahversorgungszentren sorgen, ist für die Kunden auch der weitere Mietermix von Einzelhändlern und Dienstleistern, wie z.B. Geschäfte für Bekleidung und Haushaltswaren, Restaurants, Banken, Mobilfunkanbieter, Friseure und Wellness sowie Gesundheitszentren attraktiv.

### Investitionsstrategien

JAMESTOWN erwartet für lokale Nahversorgungszentren, deren Mieter vorwiegend Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten, eine weiterhin hohe Kundenattraktivität. Grundlage für die Investitionsentscheidungen war insbesondere die gute Verkehrsanbindung, das Bevölkerungswachstum, die Bevölkerungsdichte und die hohe lokale Kaufkraft im Umkreis von rund 5 Kilometern bei allen drei Shopping Centern.

Im Center Country Club Plaza liegen die derzeitigen Mieten des Hauptmieters Publix sowie des aktuell drittgrößten Mieters, der Drogeriekette CVS, unter dem aktuellen Marktniveau. Es besteht die Möglichkeit nach Auslauf des Publix Mietvertrages das in die Jahre gekommene Gebäude abzureißen und neu zu errichten. In der



Shoppingcenter Country Club Plaza: Einfahrt

Prognose sind hierfür rund \$ 7 Mio. budgetiert. JAMESTOWN beabsichtigt diese Modernisierung durchzuführen, wenn die bei Mietvertragsauslauf freiwerdenden Flächen zu deutlich höheren Mieten vermietet werden können.

Das in 2016 erbaute Shopping Center Doral Commons grenzt an ein stark und schnell wachsendes Wohngebiet, dessen Haushalte überdurchschnittlich hohe Kaufkraft aufweisen. Durch Vermietung des Leerstandes, der Aktivierung der Gemeinschaftsflächen sowie durch bessere Beschilderung soll die Besucherfrequenz im Center weiter erhöht werden. JAMESTOWN erwartet, dass sich diese Faktoren langfristig positiv auf die erzielbaren Mieten auswirken.



Shoppingcenter Country Club Plaza



Shoppingcenter Parkaire Landing





Shoppingcenter Doral Commons

Bei Parkaire Landing sind sofortige Modernisierungsmaßnahmen geplant, um das Center für die Kunden attraktiver zu gestalten. Vorgesehen ist, die Beschilderung sowie die Zufahrts- und Fußwege zu erneuern, Teile der Fassaden zu streichen und die Grünanlagen neu zu bepflanzen. JAMESTOWN hat durch diese Maßnahmen die Möglichkeit, das Objekt im Markt attraktiver zu positionieren und die bei Mietvertragsauslauf freiwerdenden Flächen auf dem dann prognostizierten höheren Marktniveau zu vermieten. Für diese Maßnahmen wurde bei Ankauf eine Liquiditätsreserve von rund \$ 1,9 Mio. budgetiert. Weiter soll der Erwerb der Ladenflächen des Kroger-Supermarkts mit anschließender Rückvermietung an Kroger geprüft werden.

Die beschriebene Strategie führt in den JAMESTOWN Prognosen dazu, den für 2018 budgetierten Nettomietüberschuss bis 2028 zu steigern - für Country Club Plaza von \$ 1,4 Mio. auf \$ 2,8 Mio., für Doral Commons von \$ 3,0 Mio. auf \$ 4,5 Mio. und für Parkaire Landing von \$ 2,2 Mio. auf \$ 3,3 Mio. Weiterhin wird in der Prognose unterstellt, die Immobilien Ende 2027 zu einem Multiplikator von 18,3 für Country Club Plaza und Doral Commons bzw. von 14,8 für Parkaire Landing an die nächsten Käufer für \$ 52,2 Mio., \$ 81,6 Mio. bzw. \$ 49,5 Mio. zu veräußern.

Die JAMESTOWN Prognosen basieren auf den abgeschlossenen Mietverträgen, 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 \$ 18,8 Mio. für Country Club Plaza, \$ 39,5 Mio. für Doral Commons bzw. \$ 27,8 Mio. für Parkaire Landing, gegenüber \$ 9,8 Mio., \$ 37,0 Mio. bzw. \$ 23,1 Mio. in den JAMESTOWN Prognosen. Die Abweichungen in den Prognosen sind auf die konservativeren Vermietungsannahmen sowie höhere Objektinvestitionen bei Country Club Plaza in der JAMESTOWN Prognose zurückzuführen.

Für die geplanten Fremdfinanzierungen der Objekte wird ein Darlehensbetrag in Höhe von 60% des Kaufpreises und eine Laufzeit von sieben Jahren angenommen. Der kalkulatorische Zinssatz beträgt 3,45 % p.a. für Country Club Plaza und Doral Commons und 3,65% p.a. für Parkaire Landing. Bei den Anschlussfinanzierungen mit gleichbleibenden Darlehensbeträgen wurde ein Zinssatz von 5% p.a. für Country Club Plaza und Doral Commons angenommen bzw. 5,50% p.a. für Parkaire Landing unterstellt.

Gemäß den JAMESTOWN Prognosen ergeben sich aus den drei Shoppingcentern 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.