

JAMESTOWN 30

Ankaufsmitteilung 6: Shoppingcenter Sandy Springs im Großraum Atlanta

Alle Angaben zum Stand Oktober 2018

Immobilie / Standort

JAMESTOWN 30 hat im Oktober 2018 zwei Shoppingcenter im Großraum Atlanta erworben. Die Center The Exchange at Hammond und Parkside Shops liegen unmittelbar nebeneinander und werden zu einem Investitionsobjekt, dem Shoppingcenter Sandy Springs, zusammengeführt. Bei dem Shoppingcenter handelt es sich um ein lokales Nahversorgungszentrum, dessen Mieter vorwiegend Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten. Das Investitionsobjekt befindet sich in Sandy Springs, Georgia, im nördlichen Großraum von Atlanta. Die Nachbarschaft im Umkreis von zwei Kilometern ist eine aufstrebende Wohngegend mit einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von rund 6% in den kommenden fünf Jahren, derzeit werden hier ca. 1.100 Wohneinheiten neu errichtet.

Der Großraum Atlanta umfasst rund 5,9 Mio. Einwohner und ist als wirtschaftliches Zentrum des Südostens der USA Hauptstandort von zahlreichen weltbekannten Unternehmen wie Coca-Cola, CNN, UPS und Delta Air Lines. Der internationale Flughafen von Atlanta hat das höchste Passagieraufkommen weltweit.

Objekt	Sandy Springs
Adresse	5920, 5930-5992 Roswell Rd. NE Sandy Springs, GA
Baujahr (Renovierung)	1971/1987 (2002)
Grundstücksfläche (qm)	102.790
Mietfläche (qm)	31.102
Vermietungsstand	99%
Anzahl Parkplätze	1.517

Investition und Finanzierung / Bewertung

Der Ankauf des Shoppingcenters Sandy Springs erfolgte am 22.10.2018. Zur Bewertung vor Ankauf wurden zwei Wertgutachten bei unabhängigen Immobilienbewertern in Auftrag gegeben. Der Gutachter CB Richard Ellis hat für das Shoppingcenter einen Verkehrswert von insgesamt \$ 95,3 Mio. festgestellt und der Gutachter



Shoppingcenter Sandy Springs

Newmark Grubb Knight Frank einen Verkehrswert von insgesamt \$ 95,5 Mio. Damit haben die Schätzgutachten die Angemessenheit des Kaufpreises in Höhe von \$ 93,85 Mio. bestätigt.

Eckdaten Investition und Finanzierung (Angaben in Tsd. \$)	
Investition	
Kaufpreis	93.850
Kaufnebenkosten	482
Liquiditätsreserve	269
Initialkosten des Fonds	5.100
Investitionsvolumen	99.701
Finanzierung	
Fondseigenkapital	94.425
Fremdmittel	5.276

Vermietung / Mieter

Das Shoppingcenter Sandy Springs ist aktuell zu 99% und einer durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit von rund 7,4 Jahren vermietet. Hauptmieter ist der Lebensmittelhändler Whole Foods, die weltweit größte Biosupermarktkette, welche zu einer hohen Besucherfrequenz im Center beiträgt. Whole Foods beschäftigt rund 83.000 Mitarbeiter an ca. 450 Standorten in den USA und wurde im Jahr 2017 vom Online-Versandhändler Amazon übernommen. Der Ankermieter ist seit fast 20 Jahren im Shoppingcenter vertreten und hat kürzlich seinen Mietvertrag bis zum Jahr 2039 verlängert. Die Verlängerung war insbesondere an Renovierungsarbeiten an der Außenfassade des Biosupermarktes sowie die Verkaufsfläche



Zwei unmittelbar nebeneinanderliegende Shoppingcenter werden zu einem Investitionsobjekt zusammengeführt

gebunden. Von den dabei angefallenen Kosten von rund \$ 5,4 Mio. hat der Mieter Whole Foods rund \$ 1,9 Mio. selbst getragen und damit ein langfristiges Interesse am Standort demonstriert.

Das Center verfügt insgesamt über einen für die Kunden attraktiven, breit diversifizierten Mietermix von Einzelhändlern und Dienstleistern, wie z.B.

Geschäfte für Bekleidung und Haushaltswaren, Restaurants, Banken, Mobilfunkanbieter, Friseure und Arztpraxen. Zusätzlich zu den Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs profitieren die Kunden von abwechslungsreichen Freizeitangeboten wie einem Kino sowie einem Sport- und Freizeitcenter für Kinder.

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss – PROGNOSE					
Mieter	Mietvertragslaufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. \$*		
			2019**	2028	
1. Whole Foods	10/2039	4.599	993	1.295	
2. Springs Cinema & Taphouse	12/2027	3.166	546	667	
3. Marshalls	11/2024	2.612	455	511	
4. Office Depot	09/2020	1.864	287	614	
5. Tuesday Morning	01/2019	1.801	87	458	
6. Jump Start Gym	01/2022	1.112	229	309	
7. Sonstige (53)	-	15.948	3.952	5.696	
Einnahmen Gesamt		31.102	6.549	9.550	
abzgl. Betriebskosten/Grundsteuer			-2.354	-2.794	
Nettomietüberschuss			4.195	6.756	

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

** Erstes volles Kalenderjahr nach Ankauf

Investitionsstrategie

JAMESTOWN erwartet für lokale Nahversorgungszentren, deren Mieter vorwiegend Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten, eine weiterhin hohe Kundenattraktivität. Grundlage für die Investitionsentscheidung war insbesondere die gute Verkehrsanbindung des Objekts, das Bevölkerungswachstum, die Bevölkerungsdichte und die hohe lokale Kaufkraft im Umkreis von rund fünf Kilometern. Das Shoppingcenter Sandy Springs ist eine attraktive Erweiterung zu dem bereits erworbenen Shoppingcenter im Großraum Atlanta sowie zu den zwei Shoppingcentern im Großraum Südfllorida.

Die Investitionsstrategie von JAMESTOWN sieht vor, die unmittelbar nebeneinanderliegenden separat erworbenen Center langfristig besser miteinander zu verbinden, um ihre Synergieeffekte optimal auszunutzen. Durch diverse Sanierungs- und Repositionierungsmaßnahmen soll eine einheitliche attraktive Außenwirkung des Shoppingcenters geschaffen werden. Ein gemeinsames Marketingkonzept, inklusive einer Präsenz in den sozialen Medien, soll die Besucherfrequenz des Centers erhöhen. JAMESTOWN hat für diese Maßnahmen bis Ende 2027 rund \$ 3,4 Mio. prognostiziert und will das Objekt damit attraktiv im Markt positionieren, sodass bei Miet-

vertragsauslauf für die Flächen höhere Mietpreise realisiert werden können.

Die beschriebene Strategie führt in der JAMESTOWN Prognose dazu, den für 2019 budgetierten Nettomietüberschuss in Höhe von rund \$ 4,2 Mio. bis 2028 auf ca. \$ 6,8 Mio. zu steigern. Weiterhin wird in der Prognose unterstellt, das Investitionsobjekt Ende 2027 zu einem Multiplikator von 18,2 an den nächsten Käufer für insgesamt \$ 122,8 Mio. zu veräußern.

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 des Gutachters CB Richard Ellis bzw. Newmark Grubb Knight Frank resultieren in einem geschätzten Barüberschuss des Objekts von 2019 bis 2028 von rund \$ 50,5 Mio. bzw. rund \$ 50,6 Mio., gegenüber einem Barüberschuss in Höhe von rund \$ 45,8 Mio. in der JAMESTOWN Prognose. Die Abweichungen in den Prognosen sind 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.



Shoppingcenter Sandy Springs: Der Ankermieter Whole Foods sorgt für hohe Besucherfrequenz