

Jamestown 31

Ankaufsmitteilung 1: Bürokomplex Levi's Plaza in San Francisco, Kalifornien

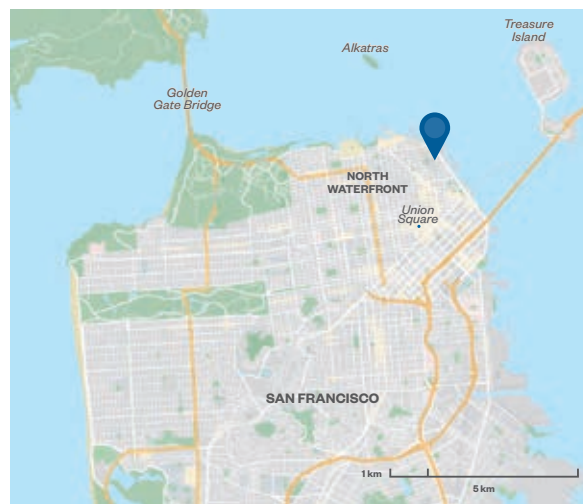
Alle Angaben zum Stand 01. Oktober 2019

Im Rahmen eines Joint Ventures hat Jamestown 31 einen Gesellschaftsanteil von 29% an dem Bürokomplex Levi's Plaza in San Francisco erworben. Jamestown Premier, ein offener Fonds amerikanischen Rechts mit institutionellen Anlegern sowie zwei institutionelle Investoren sind die Joint Venture-Partner mit einem Anteil von 55% bzw. jeweils 8%.

Immobilie/Standort

Bei dem Investitionsobjekt handelt es sich um einen überwiegend in 1981 errichteten Gebäudekomplex, der sich über eine Grundstücksfläche von insgesamt ca. 38.000 qm erstreckt und sechs Büro- und zwei gemischt genutzte Gebäude, sowie zwei öffentliche Plätze und mehrere Grünanlagen umfasst. Namensgebend für den Bürokomplex ist der ehemalige Eigentümer und größte Mieter, das Modeunternehmen Levi Strauss & Co., welches seinen Hauptsitz im Objekt unterhält. Die Bürogebäude verfügen über mehr als 30 Dachterrassen und Balkone, von denen aus die Mieter einen freien Ausblick über die Bucht von San Francisco haben. Die Ansammlung von insgesamt acht Gebäuden mit einer Gesamtmietfläche von ca. 86.500 qm sowie die offene und weitläufige Architektur der Gemeinschaftsflächen sind einzigartig in der ansonsten fragmentierten und dicht bebauten Innenstadt.

Levi's Plaza liegt am östlichen Ufer von San Francisco entlang der bekannten ehemaligen Landungsbrücken im Teilmarkt North Waterfront. Die Lage zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zum Financial District und durch ein vielfältiges Angebot an Restaurants sowie an Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung aus.



Standort des Bürokomplexes Levi's Plaza

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, so sind Straßenbahn- und Bushaltestellen fußläufig zu erreichen.

Der Großraum San Francisco ist mit 7,8 Mio. Einwohnern die viertgrößte Metropolregion in den USA. Die wirtschaftliche Dynamik ist besonders geprägt durch viele und bekannte Unternehmen aus der Technologiebranche, wie beispielsweise Google, Facebook und Apple. Die hohe Nachfrage nach großen Büroflächen, insbesondere durch die stark expandierenden Technologieunternehmen und den Mangel an Angeboten, führte in den letzten Jahren auf dem Immobilienmarkt zu niedrigen Leerstandsquoten und ansteigenden Mieten.



Hauptgeschäftssitz von Levi Strauss & Co.

Objekt	Levi's Plaza
Adresse	1105 - 1300 Battery Street 1355 - 1485 Sansome Street San Francisco, CA
Baujahr	1903, 1907, 1981
Grundstücksfläche (qm)	38.041
Mietfläche (qm)	86.507
Vermietungsstand (10/2019)	98%
Anzahl Parkplätze	710

Eckdaten Investition/Finanzierung (Angaben in Tsd. \$)

Investition

Kaufpreis	826.000
Abzgl. Gutschrift für ausstehende Vermietungsaufwendungen	-1.066
Kaufneben- und Finanzierungskosten	6.364
Investitionsvolumen	831.298

Finanzierung durch

a) Tilgungsfreies Hypothekendarlehen	454.200
Mögliche Erhöhung für Objektinvestitionen	40.300
Zinssatz p.a.	3,33%
Laufzeit	07/2024
b) Eigenkapital (100%)	377.098

davon Jamestown 31

Eigenkapitalanteil in %	29%
Eigenkapitalanteil	109.291
Zzgl. von der Jamestown, L.P. aufgewendete Liquidität für Objektinvestitionen und erzielte Objektüberschüsse	287
Jamestown 31 Kaufpreis	109.578
Liquiditätsreserve	26.559
Ankaufsvergütung Jamestown, L.P.	2.394
Anteilige Initialkosten des Fonds	7.907
Allokiertes Fondseigenkapital	146.438

Investition und Finanzierung/Bewertung

Der Bürokomplex Levi's Plaza wurde am 29.07.2019 von Jamestown Premier, zwei institutionellen Investoren und Jamestown, L.P. angekauft. Der Ankauf wurde neben dem Eigenkapital der Joint Venture-Partner durch Fremdmittel finanziert. Das Darlehen hat eine Laufzeit von fünf Jahren und ist tilgungsfrei, der Zinssatz beträgt 3,33% p.a. bis Juli 2024. Für die Anschlussfinanzierung wurde ein Zinssatz von 4,5% p.a. angenommen. Das Darlehen kann um bis zu \$ 40,3 Mio. erhöht werden, um hierdurch Objektinvestitionen zu finanzieren.

Am 01.11.2019 wurde der durch die Jamestown, L.P. erworbene Anteil von 29% an Jamestown 31 übertragen. Der Kaufpreis für die Beteiligung betrug \$ 109,6 Mio. und ergibt sich aus dem von der Jamestown, L.P. anteilig gezahlten Kaufpreis, Kaufneben- und Finanzierungskosten abzüglich Hypothekendarlehen. Die während der zwischenzeitlichen Haltedauer der Jamestown, L.P. aufgebrauchte Liquidität für Objektinvestitionen und die erzielten Objektüberschüsse, die im Fonds als Liquiditätsreserve verbleiben, wurden dem Kaufpreis entsprechend angerechnet.

Vor Ankauf durch Jamestown 31 wurden zwei unabhängige Wirtschaftsprüfer mit der Bewertung des auf den Fonds entfallenden Anteils beauftragt, welche jeweils einen Anteilswert in Höhe von \$ 114,2 Mio. ausweisen und somit die Angemessenheit des Kaufpreises in Höhe von \$ 109,6 Mio. bestätigen.

Vermietung/Mieter

Das Objekt ist derzeit zu 98% an insgesamt 33 Mieter vermietet. Der mit Abstand größte Mieter mit einer Mietfläche von rund 36.370 qm (42% der Gesamtfläche) und Namensgeber des Bürokomplexes ist die traditionsreiche Firma Levi Strauss & Co. Mit mehr als 500 Geschäften in über 100 Ländern und einem



Der Bürokomplex umfasst zwei öffentliche Plätze und mehrere Grünanlagen

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss - Prognose*

Mieter	Mietvertrags- laufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. \$	
			2020**	2032
1. Levi Strauss & Co.	12/2022	36.367	16.340	42.950
2. Hult Business School	07/2028	6.311	3.753	6.305
3. Constellation Brands	01/2021	4.606	2.947	6.417
4. Novogradac & Co.	12/2026	4.226	3.218	6.419
5. Campari America	11/2022	3.380	2.381	5.278
6. Sonstige (28 Mieter)	Diverse	31.617	22.989	39.970
Einnahmen Gesamt		86.507	51.628	107.339
abzgl. Betriebskosten/ Grundsteuer			24.272	36.791
Nettomietüberschuss			27.356	70.548

* Gesamtojekt

** Erstes volles Kalenderjahr nach Ankauf

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Entwicklung in der Zukunft.

Umsatz von rund \$ 5,6 Milliarden zählt Levi's zu den größten Jeansherstellern der Welt. Seit 1981 mietet der bekannte Jeans- und Modehersteller das größte der acht Gebäude als Hauptgeschäftssitz an. Neben diversen weiteren bekannten Mietern unterhält insbesondere auch die renommierte Hult Business School einen ihrer weltweit insgesamt sechs Standorte im Objekt.

Investitionsstrategie

Grundlage für die Investitionsentscheidung waren die sehr gute Lage und die für San Francisco einzigartigen Mietflächen mit Campus-Charakter und vielen Grünflächen. Die Mietflächen sind sowohl für große als auch für kleine Büronutzer geeignet und bieten somit Flexibilität bei der Mietersuche.

Die Investitionsstrategie zielt zum einen auf ein effektives Vermietungsmanagement ab. Die vertraglichen Mieten im Objekt liegen durchschnittlich rund 40% unter dem derzeitigen Marktniveau. Bis Ende 2023 laufen Mietverträge für insgesamt 62% der Flächen aus.

Der Vertrag mit dem größten Mieter Levi's läuft im Dezember 2022 aus, die Miete liegt derzeit rund 50% unterhalb des Marktniveaus. Levi's verfügt über mehrere Optionen, den Vertrag bis einschließlich 2079 zu den dann jeweils geltenden Marktmieten zu verlängern. In der Prognose wird davon ausgegangen, dass Levi's den Mietvertrag über 2022 hinaus für mindestens zehn Jahre verlängert und die jährlichen Mieteinnahmen von aktuell \$ 16,3 Mio. auf \$ 34,0 Mio. in 2023 ansteigen. Sollte Levi's wegen der stark gestiegenen Marktmiete an einen günstigeren Standort umziehen, ist ein höherer Neuvermietungsaufwand als bei Mietvertragsverlängerung zu erwarten. Andererseits ist wegen aktueller Knappheit an großen, zusammenhängenden Mietflächen, die von expansiven

Technologiefirmen in San Francisco nachgefragt werden, bei der Neuvermietung eine Mietpreisprämie möglich. Aus heutiger Sicht erwartet Jamestown, dass sich die negativen und positiven Veränderungen bei einem Auszug von Levi's in etwa ausgleichen, so dass sich für das wirtschaftliche Ergebnis der Anleger keine wesentliche Veränderung ergibt.

Es ist geplant, den Campus von Levi's Plaza durch gezielte Maßnahmen lebendiger und einladender zu gestalten. So ist vorgesehen, das Gastronomie- und Serviceangebot auszuweiten, Gemeinschaftsflächen für die Mieter im Außenbereich zu schaffen, ein modernes Fitnessstudio auszubauen und die Grünanlagen attraktiver zu gestalten. Für diese Maßnahmen und Neuvermietungskosten in den Jahren 2019 bis 2023 sind erhebliche Investitionen vorgesehen, die anteilig durch Erhöhung des Hypothekendarlehens und die vorgesehene Liquiditätsreserve von \$ 26,6 Mio. finanziert werden sollen.

Die beschriebene Strategie führt in der Jamestown Prognose dazu, den für 2020 budgetierten Nettomietüberschuss von \$ 27,4 Mio. auf \$ 70,5 Mio. bis 2032 zu steigern. Die Verkaufshypothese unterstellt, das Objekt Ende 2031 zu einem Multiplikator von 16,67 zu veräußern, sodass sich ein Bruttoverkaufspreis in Höhe von \$ 1,18 Mrd. ergibt. Nach anteiliger Fremdmittelrückführung und Verkaufsnebenkosten entfallen gemäß Verkaufshypothese auf die Jamestown 31 Anleger Verkaufsrückflüsse vor Steuern von rund \$ 170 Mio. bzw. rund 116% des anteiligen Fondseigenkapitals von \$ 146,4 Mio. Je nach Investitionsverlauf kann sich auch ein erheblich geringerer oder höherer Wert ergeben. Alle Entscheidungen zu Investitionsstrategie und solche zu Fremdfinanzierung und Verkauf trifft allein die Jamestown, L.P. als Komplementärin.



Levi's Plaza befindet sich im Teilmarkt North Waterfront mit direkter Lage am östlichen Ufer der Innenstadt

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Es bestehen immobilien-spezifische Risiken, unter anderem ein Anschlussvermietungsrisiko nach Auslaufen von Mietverträgen sowie das Risiko einer negativen Standortentwicklung. Ferner besteht ein Risiko aus dem Einsatz von Fremdkapital.

Die Jamestown Prognose basiert auf den abgeschlossenen Mietverträgen und kalkulierten Anschlussvermietungen, geschätzten Ausgaben sowie zahlreichen Annahmen und Erwartungen. Wie Jamestown hat auch der Gutachter entsprechende Annahmen getroffen. Das Wertgutachten resultiert in einem geschätzten Barüberschuss vor Kapitaldienst von 2020 bis 2031 von insgesamt \$ 578,5 Mio. gegenüber \$ 481,8 Mio. in der Jamestown Prognose.

Gemäß der Jamestown Prognose ergeben sich aus der Immobilieninvestition Levi's Plaza Barüberschüsse an den Fonds, die die prospektgemäße Ausschüttung an die Anleger von 4% p.a. zwischen 2022 und 2031 und 110% Rückfluss aus Verkauf in 2031 bezogen auf das anteilig entfallende Fondseigenkapital ohne Ausgabeaufschlag erwarten lassen.¹



Der campusartige Bürokomplex ist derzeit zu 98% an insgesamt 33 Mieter vermietet

Hinweis zur Pandemie: Aufgrund der Corona-Pandemie kann es zu zusätzlichen Mietausfällen und längeren Vermietungszeiträumen kommen, als in den Prognosen unterstellt wurde.

Hinweis: Diese Immobilieninvestition stellt nur einen Teil der gesamten Immobilieninvestitionen von Jamestown 31 dar und ist eine Konkretisierung der im Verkaufsprospekt beschriebenen Anlagestrategie. Bei dieser Ankaufsinformation handelt es sich nicht um eine Empfehlung zum Kauf und sie stellt keine Grundlage zum Beitritt an der Beteiligung Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG dar. Alle Angaben in dieser Kurzinformation stammen von Jamestown und beruhen auf eigener Ausarbeitung. Die unverbindlichen Angaben zur Beteiligung Jamestown 31 L.P. & Co. geschlossene Investment KG sind verkürzt dargestellt und stellen kein öffentliches Angebot dar. Grundlage des Angebotes der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind einzig der veröffentlichte Verkaufsprospekt und die dazugehörigen wesentlichen Anlegerinformationen in der jeweils aktuellen Fassung, die bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich sind. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Informationen über zugängliche Instrumente kollektiver Rechtsdurchsetzung ist in deutscher Sprache im Verkaufsprospekt auf den Seiten 23 f. und 29 ff. im Kapitel „Rechtliche Hinweise“ enthalten und unter https://www.jamestown.de/media/downloads/jamestown-31/verkaufsunterlagen/jt31_prospekt_mit-aktualisierung-1-3.pdf abrufbar. Die Jamestown US-Immobilien GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen.

¹Die Jamestown 31 prospektgemäße Ausschüttung an die Anleger beträgt 4,0% p.a. zwischen 2022 und 2031 und 110% Rückfluss aus Verkauf, jeweils vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. In der Summe führt dies im Basisszenario, bei einer unterstellten Anlagedauer von 10 Jahren, zu einem prognostizierten Gesamtrückfluss an die Anleger in Höhe von 150% ohne die Anfängliche Ausschüttung, vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Bei einer unterstellten negativen Abweichung der prognostizierten Ausschüttungen von -20% sinkt der prognostizierte Gesamtrückfluss auf 120% des investierten Eigenkapitals. Bei einer unterstellten positiven Abweichung der prognostizierten Ausschüttungen von +20 % steigt der prognostizierte Gesamtrückfluss auf 180% des investierten Eigenkapitals.

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.