

Jamestown 31

Ankaufsmitteilung 3: Bürokomplex Constitution Wharf in Boston, Massachusetts

Alle Angaben zum Stand 01. Oktober 2019

Immobilie/Standort

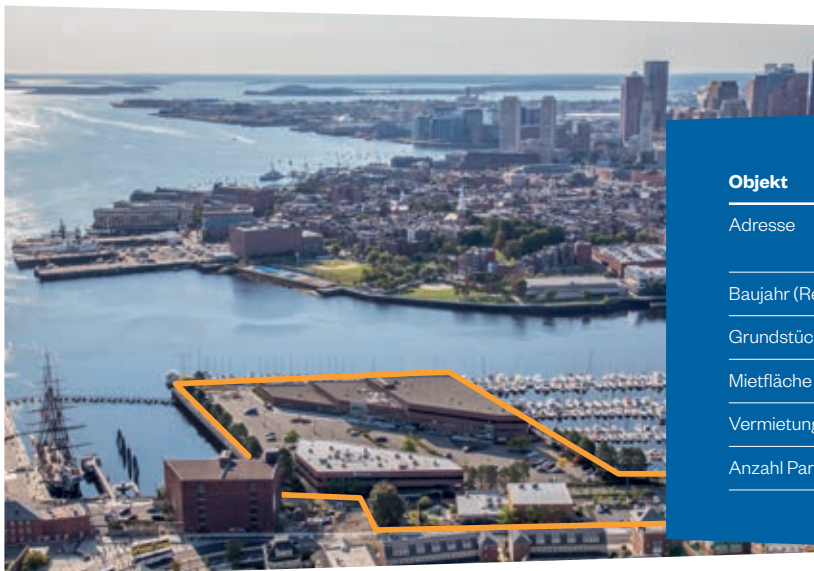
Jamestown 31 hat den Bürokomplex Constitution Wharf in Boston erworben. Der 1985 errichtete Bürokomplex besteht aus drei separaten Bürogebäuden, welche in den Jahren 2014 bis 2017 umfangreich renoviert wurden und über eine Mietfläche von insgesamt rund 16.600 qm verfügen. Die Bürogebäude befinden sich auf zwei Erbbaurechtsgrundstücken, welche im Eigentum der Massachusetts Port Authority stehen. Die Erbpachtverträge haben eine Laufzeit bis zum Jahr 2082.

Das Investitionsobjekt liegt am Rande des historischen Stadtteils Charlestown direkt am Ufer des Hafenbeckens des Boston Harbor. Angrenzend an den Bürokomplex befindet sich das Hafengebiet der ehemaligen Marinewerft „Boston Navy Yard“, welches mittlerweile als Nationalpark sowie Marinemuseum fungiert und jährlich rund 450.000 Besucher anlockt. Charlestown ist eine der ältesten Wohngegenden Bostons und bekannt für seine traditionellen Pubs und Restaurants. Aufgrund der zentrumsnahen Lage sowie des einzigartigen Ausblicks auf die Bostoner Skyline ist der Standort auch sehr attraktiv für Büronutzung. Die Multifunktionshalle „TD Garden“, in welcher unter anderem die Heimspiele von Bostons Basketball- und Eishockeymannschaft vor ca. 19.500 Besuchern ausgetragen werden, befindet sich rund 1,5 km vom Bürokomplex, Bostons Flughafen ist lediglich 5 km entfernt.



Großraum Boston mit Standort des Büroobjekts Constitution Wharf

Boston ist die Hauptstadt des Bundesstaates Massachusetts und gilt als das wirtschaftliche, geistige und kulturelle Zentrum der Neuenglandstaaten. Im Großraum der Metropole leben heute ca. 4,9 Millionen Einwohner, es werden jährlich rund 25 Millionen Touristen gezählt. Boston gilt als eines der weltweit führenden Wissenschaftszentren mit den berühmten Universitäten Harvard und MIT (Massachusetts Institute of Technology). Derzeit besuchen rund 340.000 Studenten die über 100 Universitäten in der Region. Des Weiteren profitiert Boston von einer gut diversifizierten Wirtschaftsstruktur, insbesondere in den zukunftsträchtigen Bereichen der Medizin- und Biotechnologie; die Stadt ist auch ein bedeutendes Finanzzentrum in den USA.



Bürokomplex Constitution Wharf (orange umrandet) mit direkter Lage am Boston Harbor

Objekt	Constitution Wharf
Adresse	105 und 75 Constitution Road, Boston, MA
Baujahr (Renovierung)	1985 (2014-2017)
Grundstücksfläche (qm)	34.043
Mietfläche (qm)	16.658
Vermietungsstand 10/2019	100%
Anzahl Parkplätze	428

Hinweis: Es bestehen immobiliespezifische Risiken, unter anderem das Risiko einer negativen Standort- und Marktentwicklung.

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

Investition

Kaufpreis	114.000
Abzgl. Gutschrift für ausstehende Vermietungsaufwendungen	-1.335
Kaufneben- und Finanzierungskosten	807
Investitionsvolumen	113.472

Finanzierung durch

a) Tilgungsfreies Hypothekendarlehen	68.600
Mögliche Erhöhung für Objektinvestitionen	3.068
Zinssatz p.a.	2,89 %
Laufzeit	08/2026
b) Eigenkapital (100%)	44.872

davon Jamestown 31

Eigenkapitalanteil in %	100%
Eigenkapitalanteil	44.872
Zzgl. von der Jamestown, L.P. aufgewendete Liquidität für Objektinvestitionen und erzielte Objektüberschüsse	473
Jamestown 31 Kaufpreis	45.345
Liquiditätsreserve	1.335
Ankaufvergütung Jamestown, L.P.	1.140
Initialkosten des Fonds	2.730
Allokiertes Fondseigenkapital	50.550

Investition und Finanzierung/Bewertung

Der Bürokomplex Constitution Wharf wurde am 12.09.2019 von Jamestown, L.P. angekauft. Der Ankauf wurde mit Eigenkapital und Fremdmitteln finanziert. Das Darlehen hat eine Laufzeit von sieben Jahren und ist tilgungsfrei, der Zinssatz beträgt 2,89% p.a. bis August 2026. Für die Anschlussfinanzierung wurde ein Zinssatz von 5,5% p.a. angenommen. Das Darlehen kann um bis zu \$ 3,1 Mio. erhöht werden, um hierdurch Objektinvestitionen zu finanzieren.

Am 01.11.2019 wurde der Bürokomplex Constitution Wharf an Jamestown 31 übertragen. Der Kaufpreis betrug \$ 45,3 Mio. und ergibt sich aus dem von der Jamestown, L.P. 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 Eigenkapitalanteils beauftragt, welche jeweils einen Wert in Höhe von \$ 45,7 Mio. ausweisen und somit die Angemessenheit des Kaufpreises für den Eigenkapitalanteil von \$ 45,3 Mio. bestätigen.

Vermietung/Mieter

Der Bürokomplex besteht aus drei separaten Gebäuden und ist derzeit zu 100% an insgesamt sieben Mieter mit einer durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit von 8,6 Jahren vermietet. Der Mietermix im Hauptgebäude (12.419 qm) besteht aus Mietern der Gesundheitsbranche, des Onlineeinzelhandel sowie einer Anwaltskanzlei. Der größte Mieter ist das Massachusetts General

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss - Prognose

Mieter	Mietvertragslaufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. \$	
			2020*	2032
<i>Büromieter</i>				
1. Mass. General Hospital	01/2031	5.687	2.602	4.343
2. Shoes.com	02/2026	3.905	2.042	3.114
3. Home Base	09/2033	2.416	1.246	1.716
4. Sonstige (4 Mieter)	Diverse	4.650	1.952	3.887
<i>Stellplätze</i>				
428 Stellplätze			1.745	2.041
Einnahmen Gesamt			16.658	15.101
abzgl. Betriebskosten/ Grundsteuer			4.266	5.656
Nettomietüberschuss			5.321	9.445

*Erstes volles Kalenderjahr nach Ankauf



Die Lobby des Hauptgebäudes wurde 2017 renoviert

Hospital, das älteste sowie größte Lehrkrankenhaus der Medizinischen Fakultät der Universität Harvard, welches diverse Flächen im Hauptgebäude und das zweitgrößte Gebäude (3.351 qm) vollständig mietet. Der Mietvertrag über 34 % der Gesamtflächen hat eine Laufzeit bis 2031. Das kleinste Gebäude (888 qm) ist vollständig an eine Kindertagesstätte vermietet.

Des Weiteren werden aktuell rund \$ 1,7 Mio. (18% der Gesamtmietträge) aus der Vermietung der 428 ebenerdigen Stellplätze generiert. Hiervon entfallen rund \$ 0,9 Mio. auf Parkeinnahmen durch Büromieter. Die weiteren Parkeinnahmen werden durch Besucher und Touristen erzielt, welche beispielsweise die angrenzende ehemalige Marinewerft besichtigen, oder über den Fußweg in 15 Gehminuten ein Sportevent in der Multifunktionshalle „TD Garden“ besuchen.

Investitionsstrategie

Grundlage für die Investitionsentscheidung waren insbesondere die einzigartige Lage des Investitionsobjektes direkt am Bostoner Hafen, der hochwertige Ausstattungsstandard der Büroflächen, teilweise mit Zugang zu Außenterrassen, sowie das stabile Renditeprofil durch die langfristige Vermietung. Im Rahmen der in 2017 abgeschlossenen Renovierungsarbeiten wurde das Objekt aufgewertet, so wurde im Hauptgebäude die Lobby modernisiert und neue Fitnessräume sowie eine Kantine geschaffen. Ebenfalls wurde eine neue Sonnenterrasse mit weitläufigem Blick über Bostons Skyline und das Hafenbecken des Boston Harbors angelegt.

Die Investitionsstrategie für das Investitionsobjekt Constitution Wharf zielt im Wesentlichen auf langfristige Mieterzufriedenheit sowie ein effektiveres Vermietungsmanagement für auslaufende und bestehende Mietverträge ab. Auch die Auslastung und

Mieteinnahmen der 428 Stellplätze soll durch effizientes Management weiter erhöht werden.

Die beschriebene Strategie führt in der Jamestown Prognose dazu, den für 2020 budgetierten Nettomietüberschuss in Höhe von rund \$ 5,3 Mio. auf ca. \$ 9,5 Mio. bis 2032 zu steigern. Die Verkaufshypothese unterstellt, das Objekt Ende 2031 zu einem Multiplikator von 14,29 zu veräußern, sodass sich ein Bruttoverkaufspreis in Höhe von \$ 135 Mio. ergibt. Nach anteiliger Fremdmittelrückführung und Verkaufsnebenkosten entfallen gemäß Verkaufshypothese auf die Jamestown 31 Anleger Verkaufsrückflüsse vor Steuern von rund \$ 56,4 Mio. bzw. rund 112% des anteiligen Fondseigenkapitals von \$ 50,5 Mio. Je nach Investitionsverlauf kann sich auch ein erheblich geringerer oder höherer Wert ergeben.

Die Jamestown Prognose basiert auf den abgeschlossenen Mietverträgen, 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 rund \$ 70,9 Mio., gegenüber einem Barüberschuss in Höhe von rund \$ 64,8 Mio. in der Jamestown Prognose.

Gemäß der Jamestown Prognose ergeben sich aus der Immobilieninvestition Constitution Wharf 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



Constitution Wharf mit einzigartigem Ausblick auf die Bostoner Skyline

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.



Der Bürokomplex verfügt über zahlreiche Aufenthaltsbereiche für seine Büromieter

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.