

Ankaufsmitteilung 6: Innovation and Design Building in Boston, Massachusetts

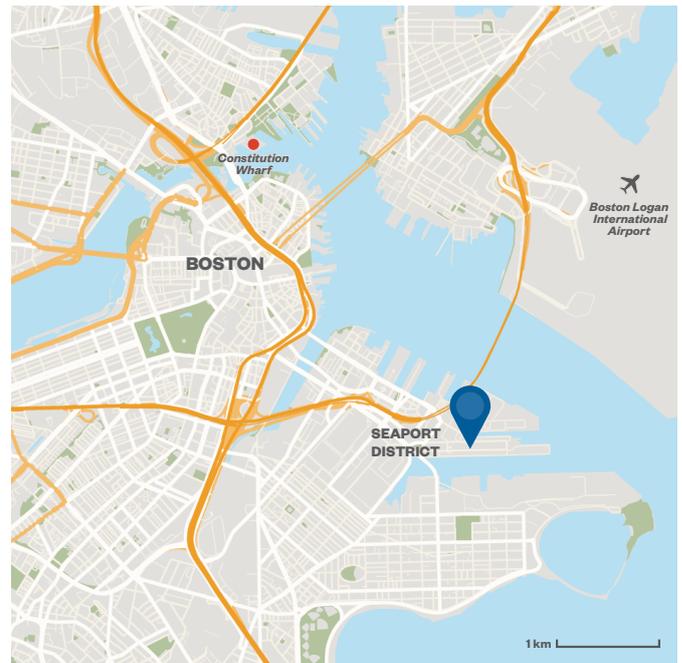
Alle Angaben zum Stand 31. Dezember 2020

Im Rahmen eines Joint Ventures hat Jamestown 31 einen Anteil von rund 25% an der Objektgesellschaft erworben, der die gemischt genutzte Immobilie Innovation and Design Building („IDB“) im Seaport District in Boston, Massachusetts gehört. Der Joint Venture-Partner ist eine US-amerikanische Immobiliengesellschaft mit einem Anteil von 50% und die verbleibenden rund 25% hält vorerst ein mit Jamestown verbundenes Unternehmen als bisheriger alleiniger Eigentümer der Immobilie.

Immobilie/Standort

Bei dem Investitionsobjekt handelt es sich um einen der größten Gebäudekomplexe in Boston, welcher sich über eine Länge von über 400 m erstreckt und 1918 vom US-Verteidigungsministerium als Militärlagerhaus errichtet wurde. Die Gesamtmietfläche der fünf verbundenen Gebäude beträgt 125.737 qm auf acht Stockwerken. Die Ausblicke von den Längsseiten der Gebäude richten sich auf der einen Seite auf den Anleger für Kreuzfahrtschiffe und andererseits auf ein Trockendock. Die Flächen bieten mit vier Meter hohen Decken, großen Fenstern, variablen Grundrissen, hoher Traglast der Gebäudedecken und mehreren Lastenaufzügen eine hohe Eignung sowohl für Büros als auch für Labore zur Forschung und Entwicklung. Zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität wurde entlang der Straßenseite des Objekts die frühere Verladerrampe in einen Fußgängerbereich mit Essens- und Sitzgelegenheiten umgewandelt.

Das Investitionsobjekt IDB liegt im Hafenviertel Seaport District in Boston, welches sich in den letzten Jahren sehr



Standort des Innovation and Design Buildings in Boston

dynamisch entwickelte. Vor allem innovative Technologieunternehmen zog es in den Stadtteil, in dem auch die Messe- und Veranstaltungshallen der Boston Convention and Exhibition liegen. Durch den verstärkten Zuzug von Biotechnologieunternehmen bildet sich im Hafen von Boston ein Innovations-Hub und naturwissenschaftliches Zentrum heraus. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist



Nordwestseite des ehemaligen Militärlagerhauses mit einer Länge von über 400 m

Objekt	Innovation and Design Building
Adresse	17, 19, 21, 23, 25 Drydock Avenue, Boston, MA
Baujahr (letzte Modernisierung)	1918 (2014-2017)
Grundstücksfläche (Erbpacht)	40.864 qm
Vermietungsstand	78%
Vermietungsfläche	125.737 qm (64% Büro, 25% Ausstellungsflächen, 6% Labor, 5% Einzelhandel)
Anzahl Parkplätze	517

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

durch die fußläufige Erreichbarkeit von Straßenbahn- und Bushaltestellen gegeben. Der Flughafen ist in ca. 15 Minuten erreichbar.

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. Boston gilt als eines der weltweit führenden Wissenschaftszentren mit den berühmten Universitäten Harvard und MIT (Massachusetts Institute of Technology). Derzeit sind rund 340.000 Studenten bei den über 100 Universitäten in der Region eingeschrieben. Des Weiteren profitiert Boston von einer gut diversifizierten Wirtschaftsstruktur, insbesondere in den zukunftsreichen Bereichen der Medizin- und Biotechnologie. Die Stadt ist auch ein bedeutendes Finanzzentrum in den USA.

Investition und Finanzierung/Bewertung

Ein mit Jamestown verbundenes Unternehmen hat das Investitionsobjekt in 2013 zu einem Kaufpreis von rund \$ 120 Mio. erworben. Bei Ankauf galt IDB mit niedrigen Mieten, einem Vermietungsstand von 40% und einem hohen Renovierungsbedarf als opportunistischer Erwerb. Seitdem wurden rund \$ 280 Mio. (ca. \$ 2.230 pro qm) in die Generalsanierung und Vermietung des Objektes investiert. Hierzu gehören u.a. die Erneuerung der Fassade, über 1.000 neue Fenster und die Modernisierung der gesamten Infrastruktur des Gebäudes (u.a. Leitungen, Klimaanlage, Aufzüge und Dächer). Weitere umfassende Maßnahmen waren notwendig, um z.B. die Mietflächen zu renovieren und den Außenbereich entlang der Gebäude aufzuwerten. Hierdurch konnte das historische Gebäude zu einem gemischt genutzten Gebäudekomplex weiterentwickelt werden, der auf großes Mieterinteresse gestoßen ist.

Nach Einschätzung von Jamestown verzeichnet der Teilmarkt seit ca. zwei Jahren eine stark steigende Nachfrage nach höherwertigen Laborflächen im Bereich der Biotechnologie. Diese erzielen deutlich höhere Mieten als Büro- und



Variable Grundrisse und hohe Decken bieten Raum für Forschung und Entwicklung



Die Investitionsstrategie sieht eine Ausweitung der Laborflächen für Biotechnologieunternehmen im Objekt vor

Einzelhandelsflächen. Aufgrund der flexiblen Grundrissgestaltung und kurzfristig verfügbarer, in einem Gebäudeteil konzentrierter Flächen von ca. 25.200 qm bietet das Investitionsobjekt die Möglichkeit, diese zu Laborflächen auszubauen und hochpreisig zu vermieten. Laborflächen für die Biotechnologie unterliegen hohen Anforderungen, so dass eine solche Flächenumwandlung kostenintensiv ist. Hierfür sind rund \$ 95 Mio. budgetiert, deren Finanzierung durch die neu geschaffene Joint Venture-Struktur erleichtert wird.

Das renommierte Immobilienberatungsunternehmen Newmark Knight Frank wurde im Herbst 2020 mit dem Objektverkauf über ein öffentliches Bieterverfahren beauftragt. Insgesamt haben rund 40 Interessenten das Kaufangebot geprüft. In der dritten Runde des Bieterverfahrens wurde der US-amerikanischen Immobiliengesellschaft Related der Zuschlag zu einem Kaufpreis von \$ 710 Mio. für das Gesamtobjekt erteilt. Zwei weitere Bieter lagen nur unwesentlich darunter. Der Zuschlag an Related erfolgte insbesondere aufgrund deren Bereitschaft, statt des Gesamtobjektes einen Anteil von 50% zu erwerben, so dass Jamestown 31 auf gleicher Kaufpreisbasis Anteile von rund 25% erwerben konnte. Von den weiteren 25% verbleiben voraussichtlich rund 5% bis 10% dauerhaft bei dem mit Jamestown verbundenen Unternehmen und der Rest wird von Jamestown bei institutionellen Investoren Anfang 2021 platziert. Der öffentliche Bieterprozess hat sichergestellt, dass der Kaufpreis von \$ 710 Mio. marktgerecht auf Basis der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen der Interessenten ermittelt wurde. Auch der Gutachter CBRE hat mit einem Verkehrswert von \$ 717 Mio. den Kaufpreis als marktgerecht bestätigt.

Basierend auf dem Kaufpreis in Höhe von \$ 710 Mio. für das Objekt zuzüglich der Nebenkosten von zusammen \$ 6 Mio. und dem Investitionsbedarf von \$ 95 Mio. ergibt sich eine Gesamtinvestition von \$ 811 Mio. Diese soll durch ein neues Hypothekendarlehen von \$ 443 Mio. und Eigenkapital des Joint Ventures von \$ 368 Mio. (100%) finanziert werden. Das

Warnhinweis: Es bestehen immobilienpezifische Risiken, unter anderem ein Anschlussvermietungsrisiko nach Auslaufen von Mietverträgen sowie das Risiko einer negativen Standortentwicklung. Darüber hinaus besteht ein Vermietungsrisiko, welches zu einer Minderung der Ausschüttungen führen kann. Die Corona-Pandemie kann Auswirkungen auf die Umsetzung der Investitionsstrategie haben.

von Jamestown 31 für den Erwerb vorgesehene Eigenkapital beträgt \$ 93,5 Mio. und entspricht somit einer Beteiligungshöhe von rund 25%.

Vor Ankauf durch Jamestown 31 wurden zwei unabhängige Wirtschaftsprüfer mit der Bewertung des auf den Fonds entfallenden Anteils beauftragt, welche einen Anteilswert in Höhe von jeweils \$ 93,5 Mio. ausweisen und somit die Angemessenheit des Kaufpreises in Höhe von \$ 93,5 Mio. bestätigen.

Der Abschluss des bei Ankauf noch nicht finalisierten neuen Hypothekendarlehens soll im 1. Quartal 2021 erfolgen. Jamestown strebt eine Fremdfinanzierung in Höhe von 50% bis 60% der Gesamtinvestition an, d.h. von rund \$ 400 Mio. bis \$ 480 Mio. In der Prognose wurde ein Hypothekendarlehen in Höhe von \$ 443 Mio. (55%) mit einem Zinssatz von 4% tilgungsfrei und einer Laufzeit von elf Jahren unterstellt. In Abhängigkeit von der finalen Höhe der Fremdmittel kann die Jamestown 31 Beteiligungshöhe von \$ 93,5 Mio. auch um 3% höher oder niedriger liegen als die genannten 25%.

Das Joint Venture übernimmt bei Ankauf das bestehende Hypothekendarlehen von \$ 200 Mio. Bis zum Abschluss der neuen Finanzierung stellt ein mit Jamestown verbundenes Unternehmen als Verkäufer dem Joint Venture ein Verkäuferdarlehen in Höhe von \$ 155 Mio. zur Verfügung. Beide Darlehen sollen mit Abschluss des neuen Hypothekendarlehens komplett zurückgeführt werden.

Eckdaten Investition/Finanzierung - Prognose

Investition	Angaben in Tsd. \$
Kaufpreis	710.000
Kaufneben- und Finanzierungskosten	6.064
Investitionsbedarf	95.169
Gesamtinvestitionsvolumen	811.233
Finanzierung durch	
a) Tilgungsfreies Hypothekendarlehen (Abschluss 1. Q. 2021 geplant)	442.843
Zinssatz p.a.	4,0%
Laufzeit	12/2031
b) Eigenkapital (100%)	368.390
davon Jamestown 31	
Eigenkapitalanteil	93.500
Liquiditätsreserve	18.986
Ankaufvergütung Jamestown, L.P.	1.201
Anteilige Initialkosten des Fonds	6.490
Allotiertes Fondseigenkapital	120.177

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. Darüber hinaus besteht ein Vermietungsrisiko, welches zu einer Minderung der Ausschüttungen führen kann. Ferner besteht ein Risiko aus dem Einsatz von Fremdkapital.



In 2017 verlegte Reebok seine Firmenzentrale in das Innovation and Design Building

Zum Zeitpunkt des Ankaufs am 30.12.2020 verfügte Jamestown 31 nicht über das notwendige Fondseigenkapital, so dass der Erwerb zunächst über ein Darlehen der Jamestown, L.P. zwischenfinanziert wurde. Diese Zwischenfinanzierung wird während der Platzierungsphase des Fonds mit den von Anlegern eingezahlten Eigenkapitaleinlagen sukzessive zurückgeführt. Der Zinssatz für die Zwischenfinanzierung beträgt 2% p.a. und entspricht der Anfänglichen Ausschüttung, die Anleger vom Zeitpunkt der Einzahlung bis zum 31.12.2021 auf ihre individuell eingezahlten Eigenkapitaleinlagen erhalten. Sollte wider Erwarten das für dieses Objekt vorgesehene Eigenkapital nicht vollständig von Anlegern gezeichnet werden, hat Jamestown 31 die Option, die Zwischenfinanzierung durch die Rückübertragung von Anteilen an IDB in Höhe von bis zu \$ 93,5 Mio. – zu gleichen Konditionen wie beim Erwerb – an die Jamestown, L.P. zurückzuführen.

Vermietung/Mieter

IDB ist derzeit zu 78% an über 80 Mieter unter anderem aus den Branchen Sport- und Freizeitbekleidung, Biotechnologie, Softwareentwicklung sowie Architektur und Design vermietet.

Der traditionsreiche Sportartikelhersteller Reebok gehört seit 2006 als Tochtergesellschaft zur Adidas AG, welche die Mietvertragsverpflichtungen mit Garantien abgesichert hat. Die Mietfläche des Sportartikelherstellers beinhaltet nicht nur Büroräumlichkeiten der Firmenzentrale, sondern auch einen Reebok Flagship Store. Der Mieter Ginkgo Bioworks ist eines der weltweit größten privaten Biotechnologieunternehmen und verfügt über vollständig konfigurierbare Flächen, welche den hohen Laboranforderungen an Belüftungs- sowie Elektro- und Rohrleitungssystemen gerecht werden. Autodesk entwickelt Software u.a. für die Fertigung mit 3D-Druckern, Architektur, Bauwesen und Unterhaltungsbranche. Weitere größere Mieter sind das Architekturbüro Elkus Manfredi, Boston Beer Co. als Brauerei hinter der Biermarke „Samuel Adams“, die Produzenten der Kochshow America's Test Kitchen sowie Continuum

Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss – Prognose*

Mieter	Mietver- tragslaufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. \$	
			2021	2032
1. Reebok	02/2030	18.766	9.388	13.390
2. Ginkgo Bioworks	10/2031	11.369	4.130	13.362
3. Autodesk	04/2026	10.019	5.023	6.460
4. Elkus Manfredi Architects	07/2026	5.061	2.011	3.747
5. Boston Beer	02/2031	5.031	2.928	3.525
6. America's Test Kitchen	11/2029	4.962	2.651	3.544
7. Continuum Innovation	03/2029	4.961	2.464	3.568
Übrige Mieter (insg. 79)**	Diverse	65.568	23.837	67.725
Einnahmen Gesamt		125.737	52.432	115.321
abzgl. Betriebskosten/ Grundsteuer			26.144	48.695
Nettomietüberschuss			26.288	66.626

* Gesamtobjekt

** Die Umwandlung bestehender Flächen zu Laborflächen ist in der Prognose berücksichtigt und wirkt sich in höheren zukünftigen Mieteinnahmen aus

Innovation als Beratungsunternehmen im Design- und Technologiebereich. Damit entfallen auf die sieben größten Mieter rund 48% der Mietfläche.

Der Gebäudekomplex wurde auf zwei Erbbaurechtsgrundstücken, die sich im Eigentum einer städtischen Behörde befinden, errichtet. Der Erbbaurechtszins beträgt in 2021 insgesamt \$ 4,2 Mio. p.a. und steigt gemäß der Prognose bis Ende 2031 auf ca. \$ 7,4 Mio. p.a. an. Bei Wiederverkauf partizipieren die Erbbaurechtsgeber mit 2% bis 3% an den Verkaufserlösen. Der Erbbaurechtsvertrag läuft bis zum Jahr 2081 und sieht dann den Heimfall vor, falls der Vertrag nicht verlängert wird.

Investitionsstrategie

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie waren 2020 aufgrund des geringen Anteils an Einzelhandel und Gastronomie im Investitionsobjekt gering. In 2020 wurden mehrere Mieter mit Mietnachlässen von insgesamt \$ 276.000 und Mietstundungen von insgesamt \$ 1,2 Mio. unterstützt. Dies entspricht in Summe weniger als 3% der Jahresmieteinnahmen des Investitionsobjektes. Gemäß den vertraglich festgehaltenen Rückzahlungsplänen sind in 2021 noch \$ 560.000 an gestundeten Mieten ausstehend. Bisher gab es keine Insolvenzen.



Gesamtobjekt umgeben von Trockendocks und der Anlegestelle für Kreuzfahrtschiffe in Boston

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. Darüber hinaus besteht ein Vermietungsrisiko, welches zu einer Minderung der Ausschüttungen führen kann. Die Corona-Pandemie kann Auswirkungen auf die Umsetzung der Investitionsstrategie haben.



Über 1.000 Fenster wurden im Zuge von Modernisierungsarbeiten ausgetauscht

Grundlage für die Investitionsentscheidung waren die Lage des Investitionsobjektes im Seaport District, die Flexibilität des Objektes zur Repositionierung als Innovations- und Technologiezentrum sowie die gestiegene Nachfrage nach Laborflächen durch den Biotechnologiesektor in diesem Teilmarkt.

Die Investitionsstrategie sieht vor, die Mieteinnahmen bei zukünftigen Vertragsverlängerungen oder Neuvermietungen zu steigern, da aufgrund der dynamischen Entwicklung des Stadtteils und der Aufwertung des Gebäudes die derzeitigen Mieten bis zu 40% unter aktuellen Marktmieten liegen. Derzeit sind 6% der Gesamtfläche als Laborfläche vermietet, in den nächsten zwei Jahren sollen zusätzlich 25.200 qm (rund 20%) als Laborfläche für Biotechnologieunternehmen umgewandelt und vermietet werden. Die aktuellen Marktmieten für Laborflächen betragen nach Einschätzung von Jamestown bis zum Doppelten der Miete für Büroflächen. Für die Ausweitung der Laborflächen im Objekt ist ein Investitionsbedarf des Joint Ventures von rund \$ 95 Mio. bis 2023 vorgesehen.

Die beschriebene Strategie führt in der Jamestown Prognose dazu, den für 2021 budgetierten Nettomietüberschuss von rund \$ 26,3 Mio. auf \$ 66,6 Mio. bis 2032 zu steigern.

Die Verkaufshypothese unterstellt, das Objekt Ende 2031 zu einem Multiplikator von 16,67 zu veräußern, so dass sich ein Bruttoverkaufspreis in Höhe von \$ 1,1 Mrd. ergibt. Nach anteiliger Fremdmittelrückführung und Verkaufsnebenkosten entfallen gemäß Verkaufshypothese auf die Jamestown 31 Anleger Verkaufsrückflüsse vor Steuern von rund \$ 140,6 Mio. bzw. rund 117% des anteiligen Fondseigenkapitals von \$ 120,2 Mio. Je nach Investitionsverlauf kann sich auch ein erheblich geringerer oder höherer Wert ergeben.

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 2021 bis 2031 von insgesamt \$ 380,3 Mio. gegenüber \$ 354,4 Mio. in der Jamestown Prognose.

Gemäß der Jamestown Prognose ergeben sich aus der Immobilieninvestition IDB Barüberschüsse an den Fonds, die die prognostizierte 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

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. Darüber hinaus besteht ein Vermietungsrisiko, welches zu einer Minderung der Ausschüttungen führen kann. Die Corona-Pandemie kann Auswirkungen auf die Umsetzung der Investitionsstrategie haben.



Zwischen dem Investitionsobjekt IDB und Boston Downtown erstreckt sich das aufstrebende Hafenviertel Seaport District

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 vom 19.07.2019, die Aktualisierung vom 31.12.2020 sowie die dazugehörigen wesentlichen Anlegerinformationen in der aktuellen Fassung, die bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich sind. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen.

¹ Die 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 Basiszenario, 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.
Weitere Informationen zum Angebot finden Sie im Internet und unter: <https://www.hanstrust.de/investments/immobilien/jamestown-31/>