

Ablage im Kundenordner unter „Gesellschafterrundschreiben“

JAMESTOWN US-Immobilien GmbH · Marienburger Str. 17 · 50968 Köln

An die

Gesellschafterinnen und Gesellschafter der  
**JAMESTOWN 27, L.P.**

Köln, 21.07.2017 jg/fsp

Für Rückfragen: (0221) 3098-244

## JAMESTOWN 27, L.P. / Gesellschafterinformation

Nachdem Sie im Juni 2017 die Ausschüttung in Höhe von \$ 0,06 je Anteil für das Jahr 2016 erhalten haben, möchten wir Sie hiermit über die Entwicklung Ihrer Fondsbeteiligung JAMESTOWN 27 informieren.

### Entwicklung auf Fondsebene:

Herausragendes Ereignis des letzten Jahres war der erfolgreiche Verkauf des Geschäftshauses Falchi Building in New York Ende Dezember 2016 und die hiernach am 29.12.2016 erfolgte Eigenkapitalrückzahlung von \$ 0,25 je Anteil an die Anleger. Hierdurch ergibt sich für die Anleger eine angepasste Kapitaleinlage von \$ 0,75 je Anteil ab 01.01.2017. Über den Verkauf und die Verwendung des Verkaufserlöses werden Sie ausführlich auf den Seiten 5-6 informiert. Die bei der Auszahlung am 29.12.2016 abgezogenen Steuervorauszahlungen werden bei Eigenkapitalbeträgen bis \$ 100.000 zu über 80% nach Abgabe der US-Einkommensteuererklärung 2016 erstattet, sofern JAMESTOWN 27 die einzige US-Einkunftsquelle des Anlegers ist.

JAMESTOWN 27 entwickelt sich insgesamt gut. Der durchschnittliche Vermietungsstand der vier Investitionsobjekte beträgt aktuell rund 89% (November 2016:

### Der Inhalt in Kürze:

- Die Bewirtschaftung der Fondsobjekte verläuft weitgehend nach Plan
- JAMESTOWN 27-Fondsprognose mit 6% jährlicher Ausschüttung bis 2021 (entspricht \$ 0,045 je Anteil)
- Verkaufshypothese mit Rückfluss von insgesamt rund \$ 1,38 je Anteil

90%). Die aktualisierte JAMESTOWN 27-Fondsprognose geht bis 2021 von einer prospektgemäßen Ausschüttung vor Steuern von jährlich 6% bezogen auf die angepasste Kapitaleinlage von \$ 0,75 je Anteil aus, somit \$ 0,045 je Anteil. Bei einer unterstellten Fondsauflösung Ende 2021 wird ein Nettoverkaufserlös vor Steuern in Höhe von rund \$ 1,38 je Anteil (Vorjahr \$ 1,37 je Anteil) in einer Bandbreite von \$ 1,29 bis \$ 1,46 erwartet, einschließlich der Ende 2016 bereits geleisteten Eigenkapitalrückzahlung von \$ 0,25 je Anteil.



Einzelhandelsportfolio Newbury Street: Seit Anfang 2017 konnten Mietverträge über rund 7% der Gesamtflächen neu abgeschlossen werden

## JAMESTOWN 27 Kerndaten (Stand 31.12.2016)

US-Vermietungsfonds mit Investitionen in vermietete Büro- und Einzelhandelsobjekte in New York, Boston und San Francisco.

**Fondsemission:** 04/2011 – 09/2012

**Anzahl Anteile:** 437.967.444

**Investiertes Eigenkapital der Anleger:** \$ 437,967 Mio.

**Geleistete Eigenkapitalrückzahlung an Anleger:**  
\$ 109,491 Mio. bzw. \$ 0,25 je Anteil per 29.12.2016

**Eigenkapitaleinlagen der Anleger:** \$ 328,476 Mio.

**Anzahl Anleger:** 8.023

**Barüberschüsse an Anleger ausgezahlt:**

für 2011: 1,5% p.a.

für 2012 bis 2016: \$ 0,06 p.a. je Anteil

**Nettoinventarwert pro Anteil:**

\$ 1,08 per 31.12.2016

**Immobilieninvestitionen** (Stand 31.12.2016, Angaben in Tsd. US-\$):

Investitionsobjekt	Vermietungsflächen in qm	Investitionsvolumen	Fondseigenkapital	Fremdkapital	Zinskonditionen
Alameda Towne Centre	55.310	208.050	102.950	105.100	5,31% bis 03/2021
Einzelhandelsportfolio Newbury Street	20.360	264.454	139.454	125.000	3,88% bis 12/2021
Bürogebäude 325 Hudson Street	22.427	134.853	78.020	56.833	2,99% bis 09/2017
Geschäftshaus Milk Studios	30.217*	153.261	74.066	79.195	3,69% bis 02/2020
Gesamt	128.314	760.618	394.490	366.128	

\*Gesamtobjekt

Entwicklung der Investitionsobjekte:

### 1. Alameda Towne Centre, Großraum San Francisco

Seit Anfang 2017 konnten Mietverträge über rund 5.000 qm (rund 9% der Gesamtflächen) neu abgeschlossen bzw. verlängert werden. Der Vermietungsstand liegt derzeit bei 91% (November 2016: 93%). JAMESTOWN bemüht sich weiterhin, leerstehende und freiwerdende Flächen durch Renovierungs- und Vermietungsmaßnahmen attraktiv im Markt zu positionieren. Hierfür sind in 2017 und 2018 rund \$ 11,5 Mio. budgetiert. Wegen der späteren Vermietung der Leerstandsflächen sowie Mietvertragsabschlüssen unterhalb des kalkulierten Mietpreisniveaus bleibt das Objekt weiterhin hinter den Erwartungen zurück. Die erwarteten geringeren Mieteinnahmen sind in der aktualisierten Fondsprognose berücksichtigt.

### 2. Einzelhandelsportfolio Newbury Street, Boston

Seit Anfang 2017 konnten Mietverträge über rund 1.400 qm (rund 7% der Gesamtflächen) neu abgeschlossen bzw. verlängert werden, so dass der Vermietungsstand aktuell bei rund 93% liegt (November 2016: 94%). Erfreulich ist, dass aus temporären Verkaufsaktionen drei längerfristige Mietverträge entstanden sind. JAMESTOWN plant weiterhin, einige der leerste-

henden Einzelhandelsflächen für solche Verkaufsaktionen anzubieten. JAMESTOWN konnte in Zusammenarbeit mit anderen Interessensgruppen erreichen, dass die Einkaufsstraße in 2017 an drei Tagen ausschließlich zur Fußgängerzone wird. Während dieser Tage sollen Straßenfeste und Verkaufsaktionen stattfinden, um zusätzliche Kunden für die Einzelhandelsflächen zu generieren. Auch bei diesem Objekt liegen die Mietvertragsabschlüsse der Einzelhandelsflächen unterhalb des kalkulierten Mietpreisniveaus, so dass die erwarteten Mieteinnahmen in der aktualisierten Fondsprognose nach unten korrigiert wurden. Hingegen sind die 50 Mietwohnungen (19% der Gesamtfläche) zu 100% vermietet. Das Fremdkapital wurde Ende 2016 zu günstigeren Zinskonditionen refinanziert, was verglichen mit der vorherigen Finanzierung dem Fonds jährliche Zinszahlungen von rund \$ 650.000 erspart.

### 3. Bürogebäude 325 Hudson Street, New York City

Anfang des Jahres konnte ein neuer Büromietvertrag abgeschlossen werden, sodass der Vermietungsstand des Gebäudes aktuell bei rund 71% liegt (November 2016: 66%). Die Vermietung der sogenannten Meet Me Rooms („MMR“) bleibt weiterhin deutlich hinter den Erwartungen

zurück. JAMESTOWN hat daher das Vermietungsteam ausgetauscht sowie die prognostizierten Mieteinnahmen aus den MMR gegenüber dem Vorjahr abgesenkt. Zusätzlich prüft JAMESTOWN derzeit, ob leerstehende Telekomflächen an Büromieter zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen angeboten werden können. Erfreulich war der abschließende Verkauf der restlichen "Air Rights" für \$ 5,9 Mio. anstatt den zuletzt prognostizierten \$ 1,9 Mio. Die Einnahmen hieraus sind für die Finanzierung der in 2017 budgetierten Vermietungskosten von rund \$ 6,1 Mio. vorgesehen.

#### 4. Geschäftshaus Milk Studios, New York City

Am Geschäftshaus Milk Studios in New York City hält der Fonds eine Beteiligung von 47%, die restlichen 53% gehören JAMESTOWN 28. Der Vermietungsstand des Gebäudes beträgt unverändert 97%. Aus den kurzfristigen Verkaufsaktionen in der leerstehenden Einzelhandelsfläche konnten seit Anfang des Jahres insgesamt Erträge von \$ 60.000 erwirtschaftet werden. Ende 2017 läuft im Objekt ein Mietvertrag (2,5% der Gesamtfläche) aus. Für die freierwerdende Fläche sucht JAMESTOWN bereits heute aktiv nach einem Nachmieter. Die Renovierung des in die Jahre gekommenen Daches wird anstelle 2018 schon 2017 erfolgen. Für die Instandhaltungsmaßnahmen sind rund \$ 1,7 Mio. budgetiert.

#### Nettoinventarwert/Nettoinventarwert pro Anteil

JAMESTOWN teilt einmal jährlich den Nettoinventarwert des Fonds mit. Dieser ergibt sich anhand der Bewertung aller Vermögensgegenstände abzüglich aller Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft. Der Nettoinventarwert pro Anteil resultiert aus der Division des Nettoinventarwerts durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Gemäß dem amerikanischen Jahresabschluss des Fonds JAMESTOWN 27, der Ihnen auf [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) zur Einsicht und zum Download zur Verfügung steht, beträgt der Nettoinventarwert zum Stichtag 31.12.2016 nach Berücksichtigung der gesellschaftsvertraglichen Gewinnbeteiligung der Komplementärin und geschätzter Verkaufsnebenkosten \$ 471.078.355 bzw. \$ 1,08 je Anteil (darin sind die zuvor an die Anleger ausgezahlten

\$ 0,25 je Anteil nicht enthalten).

Die in den Nettoinventarwert einfließenden Bewertungsergebnisse vermitteln lediglich eine zeitpunktbezogene Betrachtung zum jeweiligen Stichtag. Dieser Wert ist ein nach festgelegten Kriterien ermittelter Stichtagswert und lässt daher weder einen Schluss auf Zweitmarktpreise zu noch darauf, welcher Wert bei einem späteren Verkauf der Investitionsobjekte für die Anleger erzielt wird.

#### Zweitmarkt

Der von Kauf- und Verkaufsinteressenten bestimmte Preis für Anteile an JAMESTOWN 27 hängt von Angebot und Nachfrage ab. In 2017 wurden bisher insgesamt 448.000 Anteile des Fonds in einer Bandbreite von \$ 0,88 - \$ 0,94 je Anteil bezogen auf die angepasste Kapitaleinlage von \$ 0,75 je Anteil gehandelt; Transaktionskosten sind hierbei nicht berücksichtigt. Bei Interesse am JAMESTOWN-Zweitmarkt können Sie sich an die JAMESTOWN-Zweitmarkt-Hotline (Tel. 0221/3098-555) wenden.

Die nächste Gesellschafterinformation erhalten Sie Ende 2017.

Mit freundlichem Gruß

JAMESTOWN US-Immobilien GmbH



Dr. Jürgen Gerber



i.A. Fabian Spindler

**P.S. Sie möchten Korrespondenz von JAMESTOWN künftig online erhalten? Dann registrieren Sie sich schnell und einfach unter <https://online.jamestown.de> für unser neues Kundenportal JAMESTOWN Online.**

## Anhang zur Gesellschafterinformation vom 21.07.2017 (Seiten 4 – 10)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die in der Gesellschafterinformation vom 19.07.2016 enthaltene JAMESTOWN 27-Fondsprognose und Verkaufshypothese. Diese Werte wird JAMESTOWN in 2018 und den Folgejahren aktualisieren.

### Erläuterungen zur JAMESTOWN 27-Fondsprognose

Die JAMESTOWN 27-Fondsprognose ergibt sich aus den Einnahmen- und Ausgabenprognosen der vier Investitionsobjekte gemäß den Seiten 7 bis 10.

Die JAMESTOWN 27-Fondsprognose zeigt für 2012 bis 2016 die erzielten Ergebnisse der Bewirtschaftung. Hieraus resultieren Barüberschüsse an die Anleger in Höhe von jährlich \$ 0,06 bezogen auf die Kapitaleinlage von \$ 1,0 je Anteil, die im Juni 2013 bis 2017 ausgezahlt wurden. Für die Folgejahre sind die prognostizierten Barüberschüsse für die vier Investitionsobjekte auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge und kalkulierter Anschlussvermietungen, derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert worden. Für das Bürogebäude 325 Hudson Street ist bei der Anschlussfinanzierung ein Zinssatz von 4% p.a. kalkuliert gegenüber 5% p.a. im Vorjahr. Für 2017 und die Folgejahre

wird eine prognostizierte Ausschüttung vor Steuern von jährlich 6% p.a. bezogen auf die angepasste Kapitaleinlage von \$ 0,75 je Anteil, somit \$ 0,045 je Anteil, erwartet.

In den Jahren 2013 bis 2015 erfolgte eine Erhöhung der Fondsanteile um insgesamt 19,4 Mio. Anteile auf 438,0 Mio. Anteile. Hieraus wurden \$ 19,4 Mio. in den Investitionsobjekten Alameda Towne Centre (\$ 8,0 Mio.), Einzelhandelsportfolio Newbury Street (\$ 8,1 Mio.) und Bürogebäude 325 Hudson Street (\$ 3,3 Mio.) insbesondere für Gebäudeinvestitionen, Vermietungsaufwand wie Maklergebühren und Ausbaurkosten von Mietflächen sowie zum Ausgleich von Einnahmenverlusten – z.B. mietfreie Zeiten als Zugeständnisse an die Mieter – verwandt.

### Die JAMESTOWN 27-Verkaufshypothese

JAMESTOWN 27 bestand ursprünglich aus fünf Investitionsobjekten, von denen das Erste, das Geschäftshaus Falchi Building, im Dezember 2016 erfolgreich verkauft wurde. Der Gesamtaufwand des Fonds für das 1922 als Lager- und Distributionsgebäude gebaute Falchi Building mit 57.550 qm vermietbarer Fläche in Long Island City, New York, betrug \$ 91,550 Mio. In den Jahren

JAMESTOWN 27-Fondsprognose										
in Tsd. \$	2012**	2013**	2014**	2015**	2016**	2017	2018	2019	2020	2021
<b>1. Barüberschuss für JAMESTOWN 27 aus Investitionsobjekten*</b>										
1.1 Alameda Towne Centre	5.213	5.729	3.842	1.411	1.100	-2.587	-416	4.754	3.747	6.656
1.2 Einzelhandelsportfolio Newbury Street	7.857	7.613	6.496	3.927	2.879	3.069	5.562	7.444	8.971	9.839
1.3 Bürogebäude 325 Hudson Street	3.172	3.506	830	10.577	1.489	6.260	4.102	6.308	6.440	1.228
1.4 Geschäftshaus Falchi Building	2.467	2.614	11.271	16.474	31.444	0	0	0	0	0
1.5 Geschäftshaus Milk Studios	283	3.333	3.345	2.201	3.991	2.816	1.914	2.016	4.489	5.623
<b>1.6 Barüberschuss JAMESTOWN 27, gesamt</b>	<b>18.992</b>	<b>22.794</b>	<b>25.784</b>	<b>34.589</b>	<b>40.902</b>	<b>9.557</b>	<b>11.163</b>	<b>20.522</b>	<b>23.647</b>	<b>23.346</b>
<b>2. Verteilung des Barüberschuss</b>										
2.1 Barüberschuss an Komplementärin***	0	0	0	2.925	813	610	610	610	610	610
2.2 Barüberschuss an Anleger	18.061	25.047	25.443	26.030	26.282	19.709	19.709	19.709	19.709	19.709
3. Liquiditätssaldo (Ende 2011: \$ 1.836)	932	-2.252	341	5.634	13.806	-10.761	-9.156	203	3.328	3.028
4. Liquiditätsreserve kumuliert	2.768	515	856	6.491	20.297	9.536	380	584	3.912	6.940
<b>5. Barüberschuss an Anleger in \$ je Anteil****</b>	<b>\$ 0,06</b>	<b>\$ 0,06</b>	<b>\$ 0,06</b>	<b>\$ 0,06</b>	<b>\$ 0,06</b>	<b>\$ 0,045</b>	<b>\$ 0,045</b>	<b>\$ 0,045</b>	<b>\$ 0,045</b>	<b>\$ 0,045</b>
Anzahl der ausgegebenen Anteile, Stand 31.12.	418.595	428.039	438.039	438.039	437.967	437.967	437.967	437.967	437.967	437.967
Eigenkapitaleinlagen der Anleger, Stand 31.12.	418.595	428.039	438.039	438.039	437.967	328.476	328.476	328.476	328.476	328.476

\* Der Barüberschuss ergibt sich aus dem Nettomietüberschuss abzgl. Kosten für Vermietung, Instandhaltung und Fremdkapital

\*\* Ist-Ergebnis; in 2016 einschließlich Verkaufserlöse aus 1.4

\*\*\* Gem. Gesellschaftsvertrag Art. 6.1 (a)

\*\*\*\* Ab 2017 beträgt die jährliche Ausschüttung 6% bezogen auf die angepasste Kapitaleinlage von \$ 0,75 je Anteil, somit \$ 0,045 je Anteil

2013 bis 2016 hat JAMESTOWN einen umfangreichen Renovierungs- und Repositionierungsplan im Gebäude umgesetzt. Der Fonds investierte über \$ 40 Mio. in Infrastrukturverbesserungen im Gebäude und die kreative Aufwertung von Büroflächen, die dann an expansive Büromieter neu vermietet wurden. Im Erdgeschoss wurde eine Food Hall mit unterschiedlichem Gastronomieangebot etabliert, was die Attraktivität des Gebäudes für die Mieter und die Umgebung erhöhte. Das Resultat dieser umfangreichen Repositionierung zeigte sich darin, dass die zuletzt neu geschaffenen Büroflächen zu \$ 35/qm pro Monat vermietet werden konnten gegenüber durchschnittlichen Mietpreisen von \$ 12/qm pro Monat beim Ankauf im Mai 2012. Insgesamt gelang eine Steigerung des Nettomietüberschusses um über 60% in vier Jahren.

Ende 2016 erfolgte der Verkauf des Falchi Building für \$ 257,5 Mio., so dass nach Rückzahlung der \$ 88,3 Mio. Hypothekenschulden, Verkaufsnebenkosten von \$ 15,7 Mio. und aus dem Verkaufserlös noch zu begleichenden Investitionen von \$ 12,6 Mio. dem Fonds \$ 140,9 Mio. verblieben. Dies vergleicht sich mit dem ursprünglich beim Kauf für das Falchi Building von JAMESTOWN 27 aufgewendeten Eigenkapital von \$ 43,550 Mio.

Der Verkaufserlös von \$ 140,9 Mio. wurde in Höhe von \$ 109,5 Mio. verwendet, um am 27.12.2016 an alle Anleger \$ 0,25 je Anteil vor Steuern zurückzuzahlen. Die restlichen \$ 31,4 Mio. erhöhten die Liquiditätsreserve von JAMESTOWN 27. Die Erhöhung der Liquiditätsreserve des Fonds dient in erster Linie den in den nächsten Jahren vorgesehenen Repositionierungen und dem daraus resultierenden Kapitalaufwand für andere Investitionsobjekte des Fonds.

Bei der Rückzahlung von \$ 0,25 pro Anteil bzw. 25% des investierten Eigenkapitals an die Anleger am 29.12.2016 wurden US-Steuervorauszahlungen von insgesamt 9,6% abgezogen, so dass 15,4% zur Aus-

zahlung kamen. In der Tabelle unten können Sie für beispielhafte Eigenkapitalbeträge die erfolgte Steuervorauszahlung vom 29.12.2016 und die jeweils geschätzten Steuererstattungen in 2017 entnehmen. Bitte beachten Sie, dass die Angaben zu den Steuererstattungsbeträgen für Anleger gelten, die nur an JAMESTOWN 27 beteiligt sind und in 2016 keine weiteren US-Einkünfte haben.

Beim Verkauf des Geschäftshauses Falchi Building erzielte JAMESTOWN 27 einen erheblichen Gewinn bezogen auf das in diesem Investitionsobjekt investierte Eigenkapital. In früheren JAMESTOWN-Fonds erhielten bei jedem einzelnen Objektverkauf die Anleger vorrangig 110% des in diesem Objekt investierten Eigenkapitals, der restliche Gewinn wurde gemäß Gesellschaftsvertrag zu 75% an die Anleger und zu 25% an JAMESTOWN als Gewinnbeteiligung ausgezahlt. Der Gesellschaftsvertrag von JAMESTOWN 27 sieht vor, dass vorrangig 110% des gesamten Eigenkapitals an die Anleger ausgezahlt werden müssen, bevor die Aufteilung von 75% für die Anleger und 25% für die Gewinnbeteiligung von JAMESTOWN beginnt. Deshalb erhielt JAMESTOWN aus dem Verkaufsgewinn des Geschäftshauses Falchi Building keine Gewinnbeteiligung, die Anleger erhielten vorrangig 25% des investierten Eigenkapitals bzw. \$ 0,25 je Anteil von \$ 1 vor Steuern zurück. Dies führte zu einer Anpassung des noch von den Anlegern in JAMESTOWN 27 investierten Eigenkapitals auf \$ 0,75 je Anteil. Diese angepasste Kapitaleinlage von \$ 0,75 je Anteil ist ab 01.01.2017 auch die Bezugsgröße für die jährliche Vorzugsausschüttung von 6%, demgemäß \$ 0,045 je Anteil. Bei weiteren Objektverkäufen wird in gleicher Weise verfahren. Wenn JAMESTOWN 27 höhere jährliche Ausschüttungen erwirtschaftet als 6% p.a. auf die angepasste Kapitaleinlage, werden die jährlichen Mehrerträge zu 75% an die Anleger und zu 25% als Gewinnbeteiligung an JAMESTOWN ausgezahlt. In der aktuellen Fondsprognose sind derartige Mehrerträge in den nächsten Jahren nicht vorgesehen.

Investiertes Eigenkapital	Erfolgte Steuervorauszahlung am 29.12.2016	Geschätzte Steuererstattung Q4 2017	
		in \$	in %
\$ 30.000	\$ 2.873	\$ 2.687	93,5 %
\$ 50.000	\$ 4.788	\$ 4.218	88,1 %
\$ 100.000	\$ 9.575	\$ 7.762	81,1 %

### Erläuterungen zur JAMESTOWN 27-Verkaufshypothese

Die JAMESTOWN 27-Verkaufshypothese ergibt sich aus den Verkaufshypothesen der vier verbliebenen Investitionsobjekte gemäß den Seiten 7 bis 10 sowie den schon im Dezember 2016 ausgezahlten Verkaufserlösen aus dem Geschäftshaus Falchi Building.

Zur vereinfachten Darstellung unterstellt die JAMESTOWN 27-Verkaufshypothese, dass alle Investitionsobjekte zum gleichen Zeitpunkt, Ende des Jahres 2021, verkauft werden. Tatsächlich ist zu erwarten, dass die vier Immobilien zu unterschiedlichen Zeitpunkten veräußert und die Verkaufserlöse anteilig an die Anleger ausgezahlt werden.

Als Kalkulationsbasis für den Bruttoverkaufspreis dient der prognostizierte Nettomietüberschuss des jeweiligen Investitionsobjektes im Jahr 2022. In drei Verkaufsvarianten werden die Auswirkungen verschiedener Verkaufsmultiplikatoren simuliert. Bei dem Bürogebäude 325 Hudson Street wurde der mittlere Verkaufsmultiplikator auf 19,05 (Vorjahr 15,5) erhöht, beim Geschäftshaus Milk Studios aufgrund eines aktuellen Gutachtens unabhängiger Sachverständiger auf 22,2 (Vorjahr 16,7) angepasst. Beim Einzelhandelsportfolio Newbury Street

wird weiterhin ein Verkaufsmultiplikator von 18,2 unterstellt, beim Alameda Towne Centre wurde dieser auf 14,3 reduziert (Vorjahr: 15,4). Nach Abzug von Verkaufsnebenkosten ergibt sich für jedes Investitionsobjekt der Nettoverkaufserlös. Der Nettoverkaufserlös zur Verteilung an die Anleger und die Komplementärin enthält zusätzlich die Liquiditätsreserve Ende 2021 von \$ 6,9 Mio. sowie die im Dezember 2016 ausgezahlten Erlöse von \$109,5 Mio. aus dem Verkauf des Geschäftshauses Falchi Building.

Insgesamt führen der erfolgte Verkauf des Geschäftshauses Falchi Building und die oben genannten Annahmen beim Verkauf der vier Investitionsobjekte Ende 2021 in der mittleren Variante zu einem prognostizierten Rückfluss an die Anleger vor Steuern von \$ 1,38 je Anteil, bezogen auf die ausgegebenen Fondsanteile von 437,967 Mio. (gegenüber \$ 1,37 je Anteil in der Prognose des Vorjahres). Je nach der tatsächlichen Entwicklung hinsichtlich Nettomietüberschuss und Multiplikatoren zum Verkaufszeitpunkt können die tatsächlichen Abweichungen des Nettoverkaufserlöses für die Anleger auch über die gezeigte Bandbreite zwischen \$ 1,29 und \$ 1,46 je Anteil hinausgehen.

### JAMESTOWN 27-Verkaufshypothese Ende 2021 - PROGNOSE (alle Beträge in Tsd. \$)

Verkauf gemäß Prognose des jeweiligen Investitionsobjektes	niedrigere Variante	mittlere Variante	höhere Variante
<b>Nettoverkaufserlös zur Verteilung</b>			
Alameda Towne Centre	98.285	112.799	127.312
Einzelhandelsportfolio Newbury Street	159.607	176.172	192.736
Bürogebäude 325 Hudson Street	110.973	120.230	129.488
Geschäftshaus Milk Studios	122.441	131.864	141.286
Liquiditätsreserve (Stand 2021)	6.940	6.940	6.940
Verkaufserlös Geschäftshaus Falchi Building (ausgezahlt in 2016)	109.492	109.492	109.492
<b>Nettoverkaufserlös/Liquiditätsreserve zur Verteilung, gesamt</b>	<b>607.738</b>	<b>657.496</b>	<b>707.254</b>
<b>Summen</b>			
Nettoverkaufserlös** und Liquiditätsreserve 2021 Anteil Komplementärin*	42.650	55.090	67.529
Nettoverkaufserlös** und Liquiditätsreserve 2021 Anteil Anleger*	565.087	602.406	639.725
<b>in \$ je Anteil ***</b>	<b>\$ 1,29</b>	<b>\$ 1,38</b>	<b>\$ 1,46</b>

\* Nach dem Gesellschaftsvertrag stehen von höheren Barüberschussbeträgen der Komplementärin 25%, den Anlegern insgesamt 75% zu (detaillierte Darstellung siehe S. 30 Verkaufsprospekt)

\*\* Die Anleger erhalten bevorrechtigt 110% bezogen auf die geleisteten Kapitaleinlagen. Danach erhält die Komplementärin einen Betrag von 3,09% (3/97) des zuvor an die Anleger gezahlten Betrages. Der darüber hinausgehende Nettoerlös zur Verteilung steht zu 25% der Komplementärin und zu 75% den Anlegern zu (detaillierte Darstellung siehe S. 30 Verkaufsprospekt)

\*\*\* Bei einer prognosegemäßen Anzahl von Anteilen Ende 2021 von 437,967 Mio.

## Investitionsobjekt 1: Alameda Towne Centre, Großraum San Francisco

Einnahmen- und Ausgabenprognose Alameda Towne Centre											
Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode											
Objektebene	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017	2018	2019	2020	2021	2022***
1. Einnahmen											
1.1 Basismieteinnahmen	11.603	12.203	12.461	12.570	13.202	13.437	15.777	16.572	17.048	17.417	17.739
1.2 Mietausfall/Leerstand**	0	0	-41	-31	21	-193	-1.244	-497	-473	-386	-842
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	4.197	5.771	4.513	5.537	4.946	5.185	5.643	6.226	6.373	6.579	6.707
Einnahmen gesamt	15.800	17.974	16.933	18.077	18.168	18.429	20.176	22.300	22.948	23.610	23.604
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-6.382	-8.861	-7.593	-7.830	-7.284	-7.724	-7.902	-8.152	-8.371	-8.595	-8.414
2.2 Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen	-2.893	-5.501	-4.075	-1.413	-2.360	-6.206	-5.260	-1.964	-3.400	-736	0
2.3 Entnahme Reservekonto/Rücklage	4.602	7.962	0	0	0	344	0	0	0	0	0
2.4 Finanzierung durch B-Anteile	0	1.200	6.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Objektausgaben, gesamt	-4.673	-5.200	-5.668	-9.244	-9.644	-13.587	-13.162	-10.117	-11.771	-9.331	-8.414
3. Kapitaldienst gesamt****	-5.914	-7.046	-7.423	-7.422	-7.425	-7.430	-7.430	-7.430	-7.430	-7.623	0
<b>4. Barüberschuss für JAMESTOWN 27</b>	<b>5.213</b>	<b>5.729</b>	<b>3.842</b>	<b>1.411</b>	<b>1.100</b>	<b>-2.587</b>	<b>-416</b>	<b>4.754</b>	<b>3.747</b>	<b>6.656</b>	<b>15.189***</b>

\* Ist-Ergebnis  
 \*\* Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2017 bis 2021, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 3,46% der Basismieteinnahmen  
 \*\*\* Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 23,604 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 8,414 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 15,189 Mio. Nettomietüberschuss 2022  
 \*\*\*\* Im Kapitaldienst sind Tilgungen von insgesamt \$ 16,8 Mio. enthalten

Verkaufshypothese Alameda Towne Centre am Ende des Jahres 2021 (alle Beträge in Tsd. \$)			
Nettomietüberschuss 2022		15.189	15.189
Verkauf zum Multiplikator		13,29	14,29
Bruttoverkaufspreis		201.803	216.992
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,45%)		-8.980	-9.656
abzgl. Hypothekenvaluta		-94.537	-94.537
<b>Nettoerlös zur Verteilung</b>		<b>98.285</b>	<b>112.799</b>

Fondseigenkapital zum Verkaufszeitpunkt \$ 102,950 Mio.



Alameda Towne Centre: Der Vermietungsstand liegt aktuell bei 91%

## Investitionsobjekt 2: Einzelhandelsportfolio Newbury Street, Boston

### Einnahmen- und Ausgabenprognose Einzelhandelsportfolio Newbury Street

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017	2018	2019	2020	2021	2022***
1. Einnahmen											
1.1 Basismieteinnahmen	10.358	11.225	13.078	13.552	13.437	13.838	17.231	17.534	18.163	18.739	19.291
1.2 Mietausfall/Leerstand**	0	0	0	-420	-143	-184	-1.203	-1.477	-733	-743	-742
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	2.219	2.777	3.408	5.728	5.272	4.912	5.788	5.692	6.257	6.394	6.673
Einnahmen gesamt	12.577	14.002	16.487	18.861	18.566	18.566	21.816	21.749	23.687	24.391	25.222
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-4.875	-4.880	-5.609	-7.936	-7.745	-7.814	-7.863	-8.038	-8.331	-8.580	-7.967
2.2 Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen	-4.041	-3.494	-1.865	-1.462	-1.739	-2.832	-3.508	-1.232	-1.351	-936	0
2.3 Entnahme Reservekonto/Rücklage	9.677	3.201	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.4 Finanzierung durch B-Anteile	0	4.300	3.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Objektausgaben, gesamt	761	-872	-4.474	-9.397	-9.484	-10.647	-11.371	-9.270	-9.682	-9.517	-7.967
3. Kapitaldienst gesamt****	-5.481	-5.516	-5.516	-5.537	-6.203	-4.850	-4.883	-5.035	-5.035	-5.035	0
<b>4. Barüberschuss für JAMESTOWN 27</b>	<b>7.857</b>	<b>7.613</b>	<b>6.496</b>	<b>3.927</b>	<b>2.879</b>	<b>3.069</b>	<b>5.562</b>	<b>7.444</b>	<b>8.971</b>	<b>9.839</b>	<b>17.255***</b>

\* Ist-Ergebnis

\*\* Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2017 bis 2021, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 5,07% der Basismieteinnahmen

\*\*\* Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 25,222 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 7,967 Mio. „Betriebskosten/Grundsteuer“ entsprechen \$ 17,255 Mio. Nettomietüberschuss 2022

\*\*\*\* Im Kapitaldienst sind Tilgungen von insgesamt \$ 2,5 Mio. enthalten

### Verkaufshypothese Einzelhandelsportfolio Newbury Street am Ende des Jahres 2021 (alle Beträge in Tsd. \$)

Nettomietüberschuss 2022	17.255	17.255	17.255
Verkauf zum Multiplikator	17,18	18,18	19,18
Bruttoverkaufspreis	296.466	313.720	330.975
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4%)	-11.859	-12.549	-13.239
abzgl. Hypothekenvoluta	-125.000	-125.000	-125.000
<b>Nettoerlös zur Verteilung</b>	<b>159.607</b>	<b>176.172</b>	<b>192.736</b>

Fondseigenkapital zum Verkaufszeitpunkt \$ 139,454 Mio.



Die Vermietung im Einzelhandelsportfolio Newbury verläuft positiv: Der Vermietungsstand liegt derzeit bei 93%



### Investitionsobjekt 3: Bürogebäude 325 Hudson Street, New York

#### Einnahmen- und Ausgabenprognose Bürogebäude 325 Hudson Street

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017	2018	2019	2020	2021	2022****
1. Einnahmen											
1.1 Basismieteinnahmen**	5.268	7.413	7.394	23.092	9.405	12.899	15.838	16.321	16.811	17.997	19.461
1.2 Mietausfall/Leerstand***	0	0	-309	0	-427	-3.402	-1.700	-764	-780	-2.432	-1.884
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	2.814	3.735	4.542	4.515	3.919	7.628	2.646	2.806	2.967	2.992	2.972
Einnahmen gesamt	8.082	11.148	11.626	27.607	12.896	17.125	16.784	18.363	18.998	18.557	20.549
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-4.081	-7.322	-7.478	-7.950	-7.624	-8.624	-9.375	-9.655	-9.985	-10.385	-10.595
2.2 Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen	-463	-7.088	-1.664	-2.916	-4.792	-6.137	-1.063	-156	-329	-4.701	0
2.3 Entnahme Reservekonto/Rücklage	635	5.562	992	-3.303	3.899	6.683	0	0	0	0	0
2.4 Finanzierung durch B-Anteile	0	3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Objektausgaben, gesamt	-3.909	-5.848	-8.150	-14.169	-8.518	-8.078	-10.438	-9.811	-10.314	-15.085	-10.595
3. Kapitaldienst gesamt*****	-1.001	-1.794	-2.646	-2.861	-2.890	-2.786	-2.244	-2.244	-2.244	-2.244	0
<b>4. Barüberschuss für JAMESTOWN 27</b>	<b>3.172</b>	<b>3.506</b>	<b>830</b>	<b>10.577</b>	<b>1.489</b>	<b>6.260</b>	<b>4.102</b>	<b>6.308</b>	<b>6.440</b>	<b>1.228</b>	<b>9.954****</b>

\* Ist-Ergebnis

\*\* 2015 bis 2017: Inklusive Verkaufserlöse aus den Baurechten von \$ 21,0 Mio.

\*\*\* Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2017 bis 2021, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 11,37% der Basismieteinnahmen

\*\*\*\* Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 20,549 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 10,595 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 9,954 Mio. Nettomietüberschuss 2022

\*\*\*\*\* Im Kapitaldienst sind Tilgungen von insgesamt \$ 3,9 Mio. enthalten

#### Verkaufshypothese Bürogebäude 325 Hudson Street am Ende des Jahres 2021 (alle Beträge in Tsd. \$)

Nettomietüberschuss 2022	9.954	9.954	9.954
Verkauf zum Multiplikator	18,05	19,05	20,05
Bruttoverkaufspreis	179.651	189.605	199.559
abzgl. Verkaufsnebenkosten (7%)	-12.576	-13.272	-13.969
abzgl. Hypothekenvoluta	-56.102	-56.102	-56.102
<b>Nettoerlös zur Verteilung</b>	<b>110.973</b>	<b>120.230</b>	<b>129.488</b>

Fondseigenkapital zum Verkaufszeitpunkt \$ 78,020 Mio.



Bürogebäude 325 Hudson Street: Die Vermietung der Meet Me Rooms bleibt deutlich hinter den Erwartungen zurück

## Investitionsobjekt 5: Geschäftshaus Milk Studios, New York

### Einnahmen- und Ausgabenprognose Milk Studios

Angaben in Tsd. \$ jeweils am Ende der Periode

Objektebene	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017	2018	2019	2020	2021	2022***
1. Einnahmen											
1.1 Basismieteinnahmen	635	12.960	15.257	15.979	17.181	17.723	19.899	21.955	23.174	23.812	24.182
1.2 Mietausfall/Leerstand**	0	0	-663	0	0	-462	-2.633	-3.814	-2.136	-1.037	-1.090
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	318	2.772	3.821	3.985	5.045	5.246	6.867	7.215	7.804	8.562	9.273
Einnahmen gesamt	953	15.732	18.414	19.964	22.226	22.507	24.133	25.356	28.843	31.336	32.366
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-153	-5.201	-6.273	-6.509	-6.708	-7.132	-7.819	-8.560	-9.386	-10.176	-10.924
2.2 Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen	-23	-2.487	-4.743	-2.369	-3.278	-2.630	-3.929	-3.981	-117	-199	0
2.3 Entnahme Reservekonto/Rücklage	0	6.070	6.425	318	3.005	0	0	0	0	0	0
2.4 Finanzierung durch B-Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Objektausgaben, gesamt	-176	-1.619	-4.591	-8.560	-6.981	-9.761	-11.748	-12.541	-9.503	-10.374	-10.924
3. Kapitaldienst gesamt****	-175	-6.521	-6.190	-6.190	-6.207	-6.190	-7.730	-7.926	-9.173	-8.362	0
4. Barüberschuss Milk Studios (100%)	602	7.592	7.633	5.214	9.039	6.556	4.654	4.889	10.167	12.600	0
5. Barüberschuss für JAMESTOWN 27 (47%)	283	3.568	3.588	2.451	4.248	3.081	2.188	2.298	4.779	5.922	10.078
6. Vermögensverwaltungsgebühr	0	-236	-243	-250	-258	-265	-273	-281	-290	-299	0
<b>7. Barüberschuss zur Verteilung</b>	<b>283</b>	<b>3.333</b>	<b>3.345</b>	<b>2.201</b>	<b>3.991</b>	<b>2.816</b>	<b>1.914</b>	<b>2.016</b>	<b>4.489</b>	<b>5.623</b>	<b>21.442***</b>

\* Ist-Ergebnis

\*\* Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2017 bis 2021, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 9,36% der Basismieteinnahmen

\*\*\* Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 32,366 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 10,924 Mio. „Betriebskosten/Grundsteuer“ entsprechen \$ 21,442 Mio. Nettomietüberschuss 2022

\*\*\*\* Im Kapitaldienst sind Tilgungen von insgesamt \$ 3,5 Mio. enthalten

### Verkaufshypothese Geschäftshaus Milk Studios am Ende des Jahres 2021 (alle Beträge in Tsd. \$)

Nettomietüberschuss 2022	21.442	21.442	21.442
Verkauf zum Multiplikator	21,22	22,22	23,22
Bruttoverkaufspreis	455.044	476.485	497.927
abzgl. Verkaufsnebenkosten (6,5%)	-29.578	-30.972	-32.365
abzgl. Hypothekenvaluta	-164.953	-164.953	-164.953
Nettoerlös Milk Studios (100%)	260.513	280.561	300.609
<b>Nettoerlös zur Verteilung JAMESTOWN 27 (47%)</b>	<b>122.441</b>	<b>131.864</b>	<b>141.286</b>

Fondseigenkapital zum Verkaufszeitpunkt \$ 74,066 Mio.



Geschäftshaus Milk Studios: Der Vermietungsstand beträgt unverändert 97%



