



JAMESTOWN US-Immobilien GmbH · Marienburger Str. 17 · 50968 Köln
Herrn
Markus Mustermann
Musterstrasse 15
99999 Musterhausen

Für Rückfragen: (0221) 3098-244

Köln, 31.07.2018 jg/fsp
Kunden-Nr. 000000

JAMESTOWN 27, L.P. / Gesellschafterinformation

Sehr geehrter Herr Mustermann,

als Anlage erhalten Sie hiermit turnusgemäß die ausführliche Gesellschafterinformation für Ihre Fondsbeteiligung JAMESTOWN 27 L.P.

Mit freundlichem Gruß
JAMESTOWN US-Immobilien GmbH

Dr. Jürgen Gerber Fabian Spindler

Anlagen

Besuchen Sie uns auf www.jamestown.de und auch auf Facebook.

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

Ablage im Kundenordner unter „Gesellschafterumschreiben“

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

An die

Gesellschafterinnen und Gesellschafter der
JAMESTOWN 27, L.P.

Köln, 31.07.2018 jg/fsp

Für Rückfragen: (0221) 3098-244

JAMESTOWN 27, L.P. / Gesellschafterinformation

Nachdem Sie im Juni 2018 die Ausschüttung in Höhe von 6% bezogen auf die angepasste Kapitaleinlage für das Jahr 2017 erhalten haben, möchten wir Sie hiermit über die Entwicklung Ihrer Fondsbeteiligung JAMESTOWN 27 informieren.

Entwicklung auf Fondsebene

JAMESTOWN 27 entwickelt sich insgesamt plangemäß. Der durchschnittliche Vermietungsstand der vier Investitionsobjekte beträgt aktuell rund 88% (November 2017: 89%). 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. Zur Erinnerung: Ende Dezember 2016 erfolgte durch den Verkauf des Geschäftshauses Falchi Building in New York die Eigenkapitalrückzahlung von \$ 0,25 je Anteil an die Anleger. Bei einer unterstellten

Der Inhalt in Kürze:

- Bewirtschaftung der Fondsobjekte verläuft weitgehend nach Plan
- Fondsprognose mit 6% p.a. jährlicher Ausschüttung bis 2021 (entspricht \$ 0,045 je Anteil)
- Verkaufshypothese mit Rückfluss von \$ 1,37 je Anteil

Fondauflösung Ende 2021 wird ein Nettoverkaufserlös vor Steuern in Höhe von \$ 1,37 je Anteil (Vorjahr: \$ 1,38) in einer Bandbreite von \$ 1,29 bis \$ 1,45 erwartet, einschließlich der Ende 2016 bereits geleisteten Eigenkapitalrückzahlung von \$ 0,25 je Anteil. JAMESTOWN prüft derzeit, ob der Verkauf einzelner Fondsobjekte schon in 2018 wirtschaftlich sinnvoll ist.



Einzelhandelsportfolio Newbury Street: Der Vermietungsstand liegt aktuell bei rund 96%

JAMESTOWN 27 Kerndaten (Stand 31.12.2017)

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: 8.109

Barüberschüsse an Anleger ausgezahlt:

Für 2011: 1,5% p.a.

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

Für 2017: \$ 0,045 je Anteil

Nettoinventarwert je Anteil:

\$ 0,99 per 31.12.2017

Immobilieninvestitionen, Eigen- und Fremdkapital (Stand 31.12.2017, Angaben in Tsd. US-\$):

Investitionsobjekt	Vermietungsflächen in qm	Investitionsvolumen	Fondseigenkapital	Fremdkapital	Zinskonditionen
Einzelhandelsportfolio Newbury Street	20.360	264.454	139.454	125.000	3,88% bis 12/2021
Alameda South Shore Center	55.310	205.003	102.950	102.053	5,31% bis 03/2021
Bürogebäude 325 Hudson Street	22.427	133.388	78.020	55.368	Variabel, derzeit ca. 4,09%
Geschäftshaus Milk Studios	30.217*	152.865	74.066	78.799	3,69% bis 02/2020
Gesamt	128.314	755.710	394.490	361.220	

* Gesamtobjekt

Entwicklung der Investitionsobjekte

(in Klammern: %-Anteil am Fondseigenkapital)

1. Einzelhandelsportfolio Newbury Street, Boston

Beim **Einzelhandelsportfolio Newbury Street** (Anteil: 35%) verläuft die Vermietung positiv; seit Anfang 2018 konnten Mietverträge über rund 4.800 qm (rund 23% der Gesamtflächen) neu abgeschlossen bzw. verlängert werden, so dass der Vermietungsstand aktuell bei rund 96% liegt (November 2017: 95%). Weiter verhandelt JAMESTOWN derzeit drei langfristige Mietverträge über insgesamt rund 3% der Gesamtflächen. Die Vermietung von leerstehenden Einzelhandelsflächen für temporäre Verkaufaktionen lockt weiterhin neue Kundengruppen an und verläuft auch dieses Jahr erfolgreich. Anfang Juli 2018 hat JAMESTOWN das erste bewegbare Parklet Bostons auf den Parkplätzen entlang des Fußgängerbereichs der Einkaufsstraße eröffnet (siehe Fotos Seite 6). Dieses innovative Konzept dient als zusätzliche Sitzgelegenheit insbesondere für Kunden der Restaurants entlang der Einkaufsstraße.

2. Alameda South Shore Center, Großraum San Francisco

Beim Investitionsobjekt **Alameda South Shore Center** (Anteil: 26%) konnten seit Anfang 2018 Mietverträge

ge über rund 3.500 qm (rund 6% der Gesamtflächen) neu abgeschlossen bzw. verlängert werden. Der Vermietungsstand liegt derzeit bei 87% (November 2017: 89%). JAMESTOWN verhandelt zudem weitere Mietverträge über rund 10% der Gesamtflächen. Um die Aktivität im Center zu steigern und zusätzliche Kunden für die Mieter zu generieren, hat JAMESTOWN in den letzten Monaten bereits fünf Veranstaltungen im Center organisiert, welche jeweils über 1.500 Besucher zählten. Weiter prüft JAMESTOWN die Errichtung eines Wohngebäudes mit Blick auf die Skyline von San Francisco. Denkbar wäre die Realisierung auf einem bisher spärlich bebauten Teilgrundstück des Centers sowie durch den Erwerb von angrenzenden kleineren Grundstücken. Die tatsächliche Umsetzung dieses Vorhabens ist aber auch abhängig von Genehmigungen der Stadt. In der Prognose sind bisher nur Kosten für die Machbarkeitsstudie und die Baugenehmigung berücksichtigt.

3. Bürogebäude 325 Hudson Street, New York City

Die Vermietung des **Bürogebäudes 325 Hudson Street** (Anteil: 20%) läuft schleppend, so dass der Vermietungsstand des Gebäudes unverändert bei rund

71% liegt. JAMESTOWN hat deshalb die Annahmen der Neuvermietung der Leerstandsflächen reduziert, mit daraus resultierenden Auswirkungen auf die Barüberschüsse und Verkaufserlöse. Bei den sogenannten „Meet Me Rooms“ (MMR) ist es hingegen gelungen, einen rund 22-jährigen Mietvertrag über rund ein Fünftel der gesamten MMR-Flächen abzuschließen. JAMESTOWN geht davon aus, dass durch diesen Mietvertragsabschluss die Vermietung der noch leerstehenden MMR beschleunigt wird, da die Nachfrage nach solchen Flächen stark von den Synergieeffekten mit den bereits bestehenden Nutzern abhängt.

4. Geschäftshaus Milk Studios, New York City

Beim **Geschäftshaus Milk Studios** (Anteil: 19%), an dem der Fonds eine Beteiligung von 47% hält, liegt der Vermietungsstand derzeit bei 94% (November 2017: 97%). Anfang dieses Jahres ist es vorzeitig gelungen, den in 2019 auslaufenden Mietvertrag mit dem Einzelhandelsmieter Jeffrey über rund 2.250 qm (7,5% der Gesamtfläche) langfristig zu verlängern. Für die seit Ende 2017 leerstehende Bürofläche über rund 2,5% der Gesamtmietfläche sucht JAMESTOWN derzeit nach einem Mieter. Die einzige leerstehende Einzelhandelsfläche wird wie geplant auch in 2018 für die kurzfristige Nutzung von sogenannten Pop-Up Stores, Show-Rooms und anderen Vermarktungskonzepten genutzt; hierfür konnten bislang rund \$ 430.000 (in 2017 rund \$ 197.000) an Mieteinnahmen erzielt werden. Die Renovierung des Daches wurde plangemäß Ende 2017 abgeschlossen.

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 zur Einsicht und zum Download zur Verfügung steht, beträgt der Nettoinventarwert zum Stichtag 31.12.2017 nach Berücksichtigung der gesellschaftsvertraglichen Gewinnbeteiligung der Komplementärin und geschätzter Verkaufsnebenkosten \$ 432.769.804 bzw. \$ 0,99 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 2018 wurden bisher insgesamt 858.000 Anteile des Fonds in einer Bandbreite von rund \$ 0,87 - \$ 1,00 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 turnusgemäße Gesellschafterinformation erhalten Sie Ende 2018.

Mit freundlichem Gruß

JAMESTOWN US-Immobilien GmbH



Dr. Jürgen Gerber



i.A. Fabian Spindler

Besuchen Sie uns auf www.jamestown.de und auch auf Facebook.

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

Anhang zur Gesellschafterinformation vom 31.07.2018 (Seiten 4 – 9)

Die nachfolgenden Darstellungen aktualisieren die in der Gesellschafterinformation vom 21.07.2017 enthaltene JAMESTOWN 27 Fondsprognose und Verkaufshypothese. Diese Werte wird JAMESTOWN in 2019 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 6 bis 9.

Die JAMESTOWN 27 Fondsprognose zeigt für 2012 bis 2017 die erzielten Ergebnisse der Bewirtschaftung. Hieraus resultieren Barüberschüsse an die Anleger in Höhe von jährlich 6% bezogen auf die Kapitaleinlage von \$ 1,0 je Anteil (bis 2016) bzw. bezogen auf die angepasste Kapitaleinlage von \$ 0,75 je Anteil (2017), die jeweils im Juni des Folgejahres ausgezahlt wurden. Bis zum Jahr 2021 sind die prognostizierten Barüberschüsse für die vier Investitionsobjekte auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge und kalkulierter Anschlussvermietungen, derzeitiger Marktmieten und geschätzter Ausgaben aktualisiert worden. Für 2018 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.

JAMESTOWN prüft derzeit die Erhöhung des Hypothekendarlehens bei dem Einzelhandelsportfolio Newbury Street, um diese Mittel in den kommenden Jahren für zahlreiche wertsteigernde Maßnahmen bei den vier Fondsobjekten zu verwenden. In der Prognose sind in den Jahren 2018 bis 2020 Erhöhungen der Fremdmittel von insgesamt \$ 21,0 Mio. auf dann \$ 146,0 Mio. (51,2% des Investitionsvolumens beim Fondsobjekt Newbury Street) unterstellt. Bei dem Bürogebäude 325 Hudson Street liegt der derzeitige variable Zinssatz des Hypothekendarlehens über rund \$ 55,3 Mio. bei 4,09% (Juli 2017: 2,99%). Die Höhe des variablen Zinssatzes ist auf das gestiegene US-Zinsniveau zurückzuführen und wirkt sich entsprechend auf die Barüberschüsse des Objektes aus. Für das Objekt wurde bei der Anschlussfinanzierung mit einem Zinssatz von 5% p.a. (Juli 2017: 4% p.a.) kalkuliert.

Erläuterungen zur JAMESTOWN 27 Verkaufshypothese

Die JAMESTOWN 27 Verkaufshypothese ergibt sich aus den Verkaufshypothesen der vier verbliebenen Investi-

JAMESTOWN 27 Fondsprognose											
in Tsd. \$	2012**	2013**	2014**	2015**	2016**	2017**	2018	2019	2020	2021	
1. Barüberschuss für JAMESTOWN 27 aus Investitionsobjekten*											
1.1 Einzelhandelsportfolio Newbury Street	7.857	7.613	6.496	3.927	2.879	4.341	11.124	14.869	11.702	8.388	
1.2 Alameda South Shore Center	5.213	5.729	3.842	1.411	1.100	-759	-3.211	-4.290	991	4.361	
1.3 Bürogebäude 325 Hudson Street	3.172	3.506	830	10.577	1.489	5.608	4.162	1.814	4.749	463	
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	3.524	1.836	2.060	4.846	5.515	
1.6 Barüberschuss JAMESTOWN 27, gesamt	18.992	22.794	25.784	34.589	40.902	12.714	13.911	14.453	22.287	18.728	
2. Verteilung des Barüberschuss											
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	-7.605	-6.408	-5.866	1.969	-1.591	
4. Liquiditätsreserve kumuliert	2.768	515	856	6.491	20.297	12.692	6.285	419	2.387	797	
5. Barüberschuss an Anleger in \$ je Anteil****	\$ 0,06	\$ 0,06	\$ 0,06	\$ 0,06	\$ 0,06	\$ 0,045	\$ 0,045	\$ 0,045	\$ 0,045	\$ 0,045	
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

onsobjekte gemäß den Seiten 6 bis 9 sowie den schon im Dezember 2016 ausgezahlten Verkaufserlösen von \$ 0,25 je Anteil bzw. 25% des investierten Eigenkapitals vor Steuern aus dem Geschäftshaus Falchi Building.

Zur vereinfachten Darstellung unterstellt die JAMESTOWN 27 Verkaufshypothese, dass die verbliebenen 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 den Investitionsobjekten Alameda South Shore Center und Einzelhandelsportfolio Newbury Street wurde der mittlere Verkaufsmultiplikator auf 16,00 (Vorjahr: 14,29) bzw. 20,00 (Vorjahr: 18,18) angepasst, um der anhaltend starken Nachfrage nach Immobilienobjekten gerecht zu werden. Bei dem Bürogebäude 325 Hudson Street und dem Geschäftshaus Milk Studios werden weiterhin mittlere

Verkaufsmultiplikatoren von 19,05 bzw. 22,22 unterstellt. 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 \$ 797.000 sowie die im Dezember 2016 ausgezahlten Erlöse von \$ 109,4 Mio. aus dem Verkauf des Geschäftshauses Falchi Building.

Insgesamt führen der 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 \$ 1,37 je Anteil, bezogen auf die ausgegebenen Fondsanteile von 437,967 Mio. 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 \$ 1,45 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
Nettoverkaufserlös zur Verteilung			
Einzelhandelsportfolio Newbury Street	163.656	179.954	196.251
Alameda South Shore Center	100.592	113.600	126.609
Bürogebäude 325 Hudson Street	111.715	120.804	129.893
Geschäftshaus Milk Studios	121.436	130.811	140.186
Liquiditätsreserve (Stand 2021)	797	797	797
Verkaufserlös Geschäftshaus Falchi Building (ausgezahlt in 2016)	109.492	109.492	109.492
Nettoverkaufserlös/Liquiditätsreserve zur Verteilung, gesamt	607.687	655.458	703.229
Summen			
Nettoverkaufserlös** und Liquiditätsreserve 2021 Anteil Komplementärin*	42.638	54.598	66.523
Nettoverkaufserlös** und Liquiditätsreserve 2021 Anteil Anleger*	565.050	600.860	636.705
in \$ je Anteil ***	\$ 1,29	\$ 1,37	\$ 1,45

* 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.

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	14.074	16.997	17.386	17.988	18.378	18.881
1.2 Mietausfall/Leerstand**	0	0	0	-420	-143	-115	-2.657	-1.612	-745	-821	-600
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	2.219	2.777	3.408	5.728	5.272	5.347	5.922	5.845	6.432	6.606	6.904
Einnahmen gesamt	12.577	14.002	16.487	18.861	18.566	19.306	20.262	21.618	23.675	24.163	25.185
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-4.875	-4.880	-5.609	-7.936	-7.745	-8.057	-8.183	-8.315	-8.614	-8.853	-8.209
2.2 Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen	-4.041	-3.494	-1.865	-1.462	-1.739	-2.071	-3.034	-3.550	-1.041	-978	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	-10.128	-11.217	-11.865	-9.655	-9.831	-8.209
3. Kapitaldienst gesamt****	-5.481	-5.516	-5.516	-5.537	-6.203	-4.836	2.079	5.116	-2.318	-5.944	0
4. Barüberschuss für JAMESTOWN 27	7.857	7.613	6.496	3.927	2.879	4.341	11.124	14.869	11.702	8.388	16.977

* Ist-Ergebnis

** Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2018 bis 2021, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 8,38% der Basismieteinnahmen

*** Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 25,185 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 8,209 Mio. „Betriebskosten/Grundsteuer“ entsprechen \$ 16,977 Mio. Nettomietüberschuss 2022

**** In den Jahren 2018-2020 ist eine Aufstockung des Darlehens um insgesamt \$ 21,0 Mio. (2018: \$ 7,0 Mio.; 2019: \$ 10,5 Mio. und 2020: \$ 3,5 Mio.) berücksichtigt

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

Nettomietüberschuss 2022	16.977	16.977	16.977
Verkauf zum Multiplikator	19,00	20,00	21,00
Bruttoverkaufspreis	322.558	339.535	356.512
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4%)	-12.902	-13.581	-14.260
abzgl. Hypothekenvoluta	-146.000	-146.000	-146.000
Nettoerlös zur Verteilung	163.656	179.954	196.251

Fondseigenkapital zum Verkaufszeitpunkt \$ 139,454 Mio.



Innovatives Konzept: Anfang Juli wurde auf der Newbury Street das erste bewegbare Parklet Bostons eröffnet (Bild links und Mitte)

Alameda South Shore Center, Großraum San Francisco

Einnahmen- und Ausgabenprognose Alameda South Shore Center

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	13.316	14.412	16.590	16.849	17.155	17.291
1.2 Mietausfall/Leerstand**	0	0	-41	-31	21	-89	-1.341	-2.586	-1.451	-882	-828
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	4.197	5.771	4.513	5.537	4.946	4.588	4.145	4.335	4.823	4.996	5.038
Einnahmen gesamt	15.800	17.974	16.933	18.077	18.168	17.815	17.216	18.338	20.221	21.268	21.502
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-6.382	-8.861	-7.593	-7.830	-7.284	-7.616	-7.649	-7.610	-7.849	-8.073	-7.887
2.2 Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen	-2.893	-5.501	-4.075	-1.413	-2.360	-3.873	-5.347	-7.589	-3.952	-1.212	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	-11.145	-12.997	-15.198	-11.801	-9.285	-7.887
3. Kapitaldienst gesamt****	-5.914	-7.046	-7.423	-7.422	-7.425	-7.430	-7.430	-7.430	-7.430	-7.623	0
4. Barüberschuss für JAMESTOWN 27	5.213	5.729	3.842	1.411	1.100	-759	-3.211	-4.290	991	4.361	13.614***

* Ist-Ergebnis

** Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2018 bis 2021, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 9,66% der Basismieteinnahmen

*** Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 21,502 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 7,887 Mio. „Betriebskosten/Grundsteuer“ entsprechen \$ 13,614 Mio. Nettomietüberschuss 2022

**** Im Kapitaldienst sind Tilgungen von insgesamt rund \$ 16,8 Mio. enthalten

Verkaufshypothese Alameda South Shore Center am Ende des Jahres 2021 (alle Beträge in Tsd. \$)

Nettomietüberschuss 2022	13.614	13.614	13.614
Verkauf zum Multiplikator	15,00	16,00	17,00
Bruttoverkaufspreis	204.217	217.831	231.446
abzgl. Verkaufsnebenkosten (4,45%)	-9.088	-9.693	-10.299
abzgl. Hypothekenvoluta	-94.537	-94.537	-94.537
Nettoerlös zur Verteilung	100.592	113.600	126.609

Fondseigenkapital zum Verkaufszeitpunkt \$ 115,172 Mio.



Alameda South Shore Center: Fünf Veranstaltungen in den letzten Monaten führten zu zahlreichen Besuchern

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	7.596	10.739	11.404	11.710	12.785	14.016
1.2 Mietausfall/Leerstand***	0	0	-309	0	-427	-1.290	-635	-2.871	-662	-2.340	-1.736
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	2.814	3.735	4.542	4.515	3.919	9.941	4.917	6.662	7.018	7.166	7.272
Einnahmen gesamt	8.082	11.148	11.626	27.607	12.896	16.246	15.021	15.195	18.066	17.611	19.552
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-4.081	-7.322	-7.478	-7.950	-7.624	-7.715	-7.551	-8.983	-9.246	-9.639	-9.779
2.2 Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen	-463	-7.088	-1.664	-2.916	-4.792	-2.996	-2.626	-3.128	-337	-4.628	0
2.3 Entnahme Reservekonto/ Rücklage	635	5.562	992	-3.303	3.899	3.068	2.500	2.330	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	-7.643	-7.677	-9.781	-9.582	-14.267	-9.779
3. Kapitaldienst gesamt*****	-1.001	-1.794	-2.646	-2.861	-2.890	-2.995	-3.182	-3.601	-3.735	-2.880	0
4. Barüberschuss für JAMESTOWN 27	3.172	3.506	830	10.577	1.489	5.608	4.162	1.814	4.749	463	9.773****

* 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 13,76% der Basismieteinnahmen

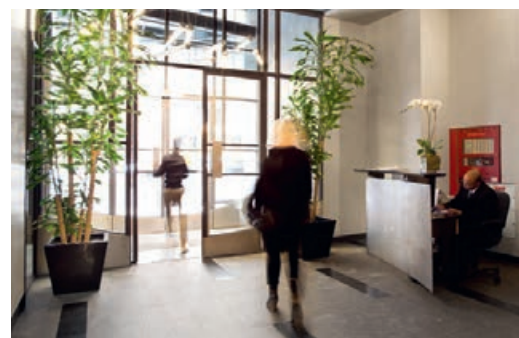
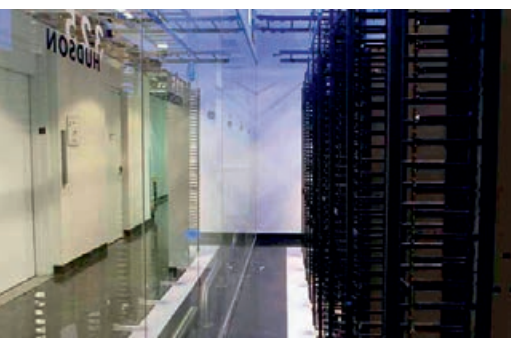
**** Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 19,552 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 9,779 Mio. „Betriebskosten/ Grundsteuer“ entsprechen \$ 9,773 Mio. Nettomietüberschuss 2022

***** Im Kapitaldienst sind Tilgungen von insgesamt rund \$ 8,1 Mio. enthalten

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

Nettomietüberschuss 2022	9.773	9.773	9.773
Verkauf zum Multiplikator	18,05	19,05	20,05
Bruttoverkaufspreis	176.381	186.154	195.927
abzgl. Verkaufsnebenkosten (7%)	-12.347	-13.031	-13.715
abzgl. Hypothekenvoluta	-52.319	-52.319	-52.319
Nettoerlös zur Verteilung	111.715	120.804	129.893

Fondseigenkapital zum Verkaufszeitpunkt \$ 78,020 Mio.



Bürogebäude 325 Hudson Street: Ein Fünftel der Flächen der Meet Me Rooms konnte für 22 Jahre vermietet werden

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	18.070	16.271	20.533	21.839	22.410	22.820
1.2 Mietausfall/Leerstand**	0	0	-663	0	0	-137	-740	-3.164	-443	-221	-169
1.3 Umlagen und sonstige Einnahmen	318	2.772	3.821	3.985	5.045	5.182	7.246	7.261	8.083	8.786	9.391
Einnahmen gesamt	953	15.732	18.414	19.964	22.226	23.115	22.776	24.631	29.479	30.975	32.042
2. Objektausgaben											
2.1 Betriebskosten/Grundsteuer	-153	-5.201	-6.273	-6.509	-6.708	-7.139	-7.814	-8.563	-9.380	-10.081	-10.708
2.2 Vermietungsaufwand und Gebäudeinvestitionen	-23	-2.487	-4.743	-2.369	-3.278	-1.723	-2.746	-3.159	0	-161	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	-8.862	-10.560	-11.723	-9.380	-10.242	-10.708
3. Kapitaldienst gesamt****	-175	-6.521	-6.190	-6.190	-6.207	-6.190	-7.729	-7.926	-9.173	-8.362	0
4. Barüberschuss Milk Studios (100%)	602	7.592	7.633	5.214	9.039	8.063	4.487	4.982	10.926	12.370	0
5. Barüberschuss für JAMESTOWN 27 (47%)	283	3.568	3.588	2.451	4.248	3.790	2.109	2.342	5.135	5.814	10.027
6. Vermögensverwaltungsgebühr	0	-236	-243	-250	-258	-265	-273	-281	-290	-299	0
7. Barüberschuss zur Verteilung	283	3.333	3.345	2.201	3.991	3.524	1.836	2.060	4.846	5.515	21.334***

* Ist-Ergebnis

** Der durchschnittlich kalkulierte Einnahmenverlust 2018 bis 2021, einschließlich mietfreie Zeiten als Mieterincentive beträgt 5,74% der Basismieteinnahmen

*** Werte für die Verkaufshypothese. Berechnung: prognostizierte \$ 32,042 Mio. „Einnahmen gesamt“ abzgl. \$ 10,708 Mio. „Betriebskosten/Grundsteuer“ entsprechen \$ 21,334 Mio. Nettomietüberschuss 2022

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

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

Nettomietüberschuss 2022	21.334	21.334	21.334
Verkauf zum Multiplikator	21,22	22,22	23,22
Bruttoverkaufspreis	452.756	474.090	495.424
abzgl. Verkaufsnebenkosten (6,5%)	-29.429	-30.816	-32.203
abzgl. Hypothekenvoluta	-164.953	-164.953	-164.953
Nettoerlös Milk Studios (100%)	258.374	278.321	298.268
Nettoerlös zur Verteilung JAMESTOWN 27 (47%)	121.436	130.811	140.186

Fondseigenkapital zum Verkaufszeitpunkt \$ 74,066 Mio.



Geschäftshaus Milk Studios: Die einzige leerstehende Einzelhandelsfläche wird für Pop-Up Stores und Show-Rooms genutzt (Bild Mitte und rechts)

