

**JAMESTOWN Co-Invest 5, L.P. und Tochtergesellschaften
(Eine Kommanditgesellschaft)**

**Konzernabschluss
und Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers**

31. Dezember 2018

Moore Colson
CPAs and Advisors

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

An die Gesellschafter der
JAMESTOWN Co-Invest 5, L.P. und Tochtergesellschaften

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss einschließlich Aufstellung der Nettovermögenswerte und Verzeichnis der Anlagen der JAMESTOWN Co-Invest 5, L.P., einer Kommanditgesellschaft nach dem Recht des Bundesstaates Georgia, und ihrer Tochtergesellschaften ("Gesellschaft") zum 31. Dezember 2018 geprüft. Dieser umfasst die Beschreibung der Geschäftsvorgänge, die Änderungen der Nettovermögenswerte und die Kapitalflussrechnung für das Jahr 2018 und die Anmerkungen zum Konzernabschluss.

Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

Für die Erstellung und angemessene Darstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den in den USA allgemein anerkannten Prüfungsstandards (US-GAAP) ist die Geschäftsleitung verantwortlich. Dazu gehören die Gestaltung sowie die Einrichtung und Durchführung interner Kontrollen bezüglich der Erstellung und angemessenen Darstellung des Konzernabschlusses ohne wesentliche vorsätzliche oder irrtümliche Unrichtigkeiten.

Verantwortung der Prüfer

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Konzernabschluss abzugeben. Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung (Audit) in Übereinstimmung mit den in den USA allgemein anerkannten Prüfungsstandards durchgeführt. Danach ist eine Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit hinreichender Sicherheit feststellen können, ob der Jahresabschluss keine wesentlichen Unrichtigkeiten enthält.

Im Rahmen der Prüfung (Audit) werden Nachweise für die Beträge und Angaben im Jahresabschluss beurteilt. Der Prüfer geht dabei nach eigenem Ermessen vor, auch bei der Beurteilung des Risikos von wesentlichen vorsätzlichen oder irrtümlichen Unrichtigkeiten im Jahresabschluss. Bei der Beurteilung dieser Risiken wird auch die interne Kontrolle bei der Erstellung und angemessenen Darstellung des Konzernabschlusses der Gesellschaft berücksichtigt, um geeignete Prüfverfahren zu entwickeln, nicht jedoch zum Zweck der Beurteilung, ob das interne Kontrollsystem der Gesellschaft effizient ist. Ein solches Urteil geben wir demnach nicht ab. Die Prüfung umfasst des Weiteren die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresabschlüsse.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung (Audit) eine hinreichende Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Testat

Nach unserer Ansicht repräsentiert der vorliegende Konzernabschluss in allen wesentlichen Punkten die konsolidierte Vermögenslage der JAMESTOWN Co-Invest 5, L.P. und Tochtergesellschaften per 31. Dezember 2018 sowie die konsolidierte Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und Änderungen ihrer Nettovermögenswerte für das genannte Jahr gemäß den in den USA allgemein anerkannten Bilanzierungsrichtlinien.

gez. Moore, Colson + Company P.C.
Atlanta, Georgia
2. April 2019

JAMESTOWN CO-INVEST 5, L.P. UND TOCHTERGESELLSCHAFTEN
KONSOLIDIERTE AUFSTELLUNG DER INVESTITIONEN
 31. DEZEMBER 2018

Immobilieninvestitionen	Eigen- tum*	Eigentums- anteil in Prozent	Städt. Staat	Nutzungs- art	Mielfläche m ² (unestiert)	Anschaffungs- kosten	Marktwert	%-Anteil am Marktwert
Immobilien								
JTCIS Sunny Isles, L.P. ("Beach Place Apartments")	CO	99,9%	Sunny Isles Beach, FL	Wohnen	308 WIE	\$ 49.273.144	\$ 79.993.494	9,9%
JAMESTOWN Ponce City Market, L.P. ("Ponce City Market")	CIV	96,9%	Atlanta, GA	gemischt	1.155.160	\$ 352.129.560	\$ 523.746.447	64,6%
Immobilien gesamt						\$ 401.402.704	\$ 603.739.941	74,5%
Nicht konsolidierte Objektgesellschaften								
WR/Jamestown Retail Venture, L.P. ("Wengarten Retail Portfolio")	EP	70,0%	Diverse in Florida; Atlanta, GA	Einzel- handel	1.216.200	\$ 13.767.387	\$ 137.766.270	17,0%
Georgetown Renaissance, L.P. ("Shops in Georgetown")	EP	48,0%	Washington, DC	gemischt	420.162	\$ 10.429.665	\$ 68.903.338	8,5%
Nicht konsolidierte Objektgesellschaften gesamt						\$ 24.197.052	\$ 206.669.608	25,5%
Immobilieninvestitionen gesamt						\$ 425.599.756	\$ 810.409.549	100,0%

* CO = konsolidiert

CIV = konsolidierte Joint-Venture-Gesellschaft

EP = nach der Eigenkapitalmethode bilanzierte Gesellschaft

Vgl. Anmerkungen zum konsolidierten Jahresabschluss

JAMESTOWN CO-INVEST 5, L.P. UND TOCHTERGESELLSCHAFTEN
KONSOLIDIERTE AUFSTELLUNG DER NETTOVERMÖGENSWERTE
 31. DEZEMBER 2018

AKTIVA

Immobilieninvestitionen zum Marktwert:	\$ 603.739.941
Immobilien (Anschaffungskosten: \$ 401.402.704)	
Nicht konsolidierte Objektgesellschaften (Anschaffungs- kosten plus anteilige nicht ausgeschüttete Erträge: \$ 24.197.052)	206.669.608
Summe Immobilieninvestitionen	810.409.549
Zahlungsmittelbestand	22.412.286
Gebundene Barmittel	1.860.101
Aufgelaufene Einkünfte aus Investitionen, inkl. Wert- berichtigung auf zweifelhafte Forderungen \$ 94.365	1.291.740
Verauslagte Quellensteuern	9.508.237
Verauslagte Kosten u. sonstige Vermögenswerte	197.869
Zins-Swap-Vereinbarung, zum Marktwert	3.101.485
Aktiva, gesamt	\$ 848.781.267

PASSIVA

Hypothekendarlehen	\$ 215.000.000
Abgegrenzte Finanzierungskosten, nach Abzug von \$ 693.410 Abschreibung	(1.048.821)
Hypothekendarlehen, nach Abzug der abgegrenzten Finanzierungskosten	213.951.179
Aufgelaufene Ausschüttungen	19.568.439
Aufgelaufene Kosten und Steuern – Immobilien	1.310.413
Aufgelaufene Quellensteuern, geschätzt	1.254.000
Aufgelaufene Investitions-/Vermietungsaufwendungen	1.545.571
Aufgelaufene Zinsaufwendungen	655.300
Mieterkautionen	1.860.101
Verbindlichkeiten – verbundene Unternehmen	926.029
Verbindlichkeiten – Komplementärin	5.352.818
Abgegrenzte Erträge	554.573
Verbindlichkeiten, gesamt	\$ 246.978.423
Eventualverbindlichkeiten (s. Anm. 11)	
Netto-Vermögenswerte	
JAMESTOWN Co-Invest 5, L.P.	591.026.743
Minderheitsbeteiligungen	10.776.101
Netto-Vermögenswerte gesamt	\$ 601.802.844

Vgl. Anmerkungen zum konsolidierten Jahresabschluss

JAMESTOWN Co-INVEST 5, L.P. UND TOCHTERGESELLSCHAFTEN
KONSOLIDIERTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
 FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2018 BEEENDETE JAHR

Erträge:	
Erträge aus Immobilien	\$ 52.464.985
Anteilige Erträge aus nicht konsolidierten Objektgesellschaften	13.175.103
Sonstige Erträge	266.743
Erträge gesamt	<u>65.906.831</u>
Aufwendungen:	
Betriebskosten Immobilien	20.928.842
Grundsteuern	820.429
Zinsaufwendungen, netto	8.185.623
Fondsverwaltungsgebühren	2.262.811
Vermögensverwaltungsgebühren	3.558.166
Fondsverwaltungskosten	183.755
Aufwendungen gesamt	<u>35.939.626</u>
Nettoerträge aus Investitionen	29.967.205
Nicht realisierte Gewinne:	
Veränderung der nicht realisierten Gewinne aus Immobilien	19.575.521
Veränderung der nicht realisierten Gewinne aus nicht konsolidierten Objektgesellschaften	10.843.325
Veränderung der nicht realisierten Gewinne aus Zins-Swap-Vereinbarung	<u>1.517.522</u>
Nicht realisierte Nettogewinne	<u>31.936.368</u>
Zunahme des Nettovermögens aus Betriebstätigkeit	61.903.573
Auf Minderheitsbeteiligungen entfallender Anteil	<u>(776.310)</u>
Zunahme des Nettovermögens aus Betriebstätigkeit, Auf JAMESTOWN Co-Invest 5 entfallender Anteil	<u>\$ 61.127.263</u>
Auf JAMESTOWN Co-Invest 5, L.P. entfallende Beträge:	
Nettoerträge aus Investitionen	29.967.205
Nicht realisierter Nettogewinn	<u>31.160.058</u>
Zunahme des Nettovermögens aus Betriebstätigkeit, Auf JAMESTOWN Co-Invest 5 entfallender Anteil	<u>\$ 61.127.263</u>

Vgl. Anmerkungen zum konsolidierten Jahresabschluss

JAMESTOWN Co-INVEST 5, L.P. UND TOCHTERGESELLSCHAFTEN
KONSOLIDIERTE VERÄNDERUNGEN DER NETTOVERMÖGENSWERTE
 FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2018 BEEENDETE JAHR

	Komple- mentärin	Komman- ditisten	Minderheits- beteiligungen	Gesamt
Anfangssaldo – 31. Dezember 2017	\$ 48.578.122	\$ 500.728.337	\$ 9.999.791	\$ 559.306.250
Aus Betriebstätigkeit:				
Nettoerträge aus Investitionen	-	29.967.205	-	29.967.205
Nicht Realisierter Nettogewinn	<u>13.263.821</u>	<u>17.896.237</u>	<u>776.310</u>	<u>31.936.368</u>
Zunahme des Nettovermögens aus Betriebstätigkeit	13.263.821	47.863.442	776.310	61.903.573
Aus Kapitaltransaktionen:				
Ausschüttungen	-	(19.406.979)	-	(19.406.979)
Minderung des Nettovermögens aus Kapitaltransaktionen	-	(19.406.979)	-	(19.406.979)
Schluss-Saldo - 31. Dezember 2018	<u>\$ 61.841.943</u>	<u>\$ 529.184.800</u>	<u>\$ 10.776.101</u>	<u>\$ 601.802.844</u>

Vgl. Anmerkungen zum konsolidierten Jahresabschluss

JAMESTOWN CO-INVEST 5, L.P. UND TOCHTERGESELLSCHAFTEN
KONSOLIDIERTE KAPITALFLUSSRECHNUNG
 FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2018 BEEENDETE JAHR

Barüberschuss aus Betriebstätigkeit:	
Zunahme des Nettovermögens aus Betriebstätigkeit	\$ 61.903.573
Anpassungen zum Abgleich von Nettovermögenszunahme aus Betriebstätigkeit mit Nettobarüberschuss aus Betriebstätigkeit:	
Nicht realisierte Nettogewinne	(31.936.368)
Abschreibung abgegrenzter Finanzierungskosten	344.731
Anteilige Erträge aus nicht konsolidierten Objektgesellschaften, nach Abzug von Ausschüttungen aus nicht konsolidierten Objektgesellschaften	(2.443.535)
Forderungsverzicht	98.961
Veränderungen von Aktiva und Passiva:	
Aufgelaufene Einkünfte aus Investitionen	(325.409)
Vorausbezahlte Quellensteuern	145.983
Vorausbezahlte Kosten u. sonstige Vermögenswerte	(39.650)
Aufgelaufene Kosten und Steuern – Immobilien	(1.026.144)
Aufgelaufene Quellensteuern, geschätzt	861.418
Aufgelaufene Zinsaufwendungen, netto	(12.020)
Mieterkautionen	(204.538)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	243.639
Abgegrenzte Erträge	<u>(787.188)</u>
Nettobarüberschuss aus Betriebstätigkeit	<u>26.823.453</u>
Barüberschuss aus Investitionstätigkeit:	
Investitionen in Immobilien	<u>(11.340.975)</u>
Nettobarvermögenverwendung für Investitionstätigkeit	<u>(11.340.975)</u>
Barüberschuss aus Finanzierungstätigkeit:	
Ausschüttungen	<u>(19.559.751)</u>
Nettobarvermögenverwendung für Finanzierungstätigkeit	<u>(19.559.751)</u>
Nettominderung Zahlungsmittelbestand und gebundene Barmittel	(4.077.273)
Zahlungsmittelbestand und gebundene Barmittel zum Jahresbeginn	<u>28.349.660</u>
Zahlungsmittelbestand und gebundene Barmittel zum Jahresende	\$ <u>24.272.387</u>
Ergänzende Information zum Barüberschuss:	
Zinszahlungen, netto	\$ <u>(7.852.912)</u>
Ergänzende Angaben zu nicht liquiditätswirksamer Betriebs-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit:	
Minderung der aufgelaufenen Ausschüttungen	\$ <u>(152.772)</u>
Zunahme der aufgelaufenen Investitions- und Vermietungskosten	\$ <u>1.153.070</u>
Minderung der aufgelaufenen Investitions- und Vermietungskosten - verbundenen Unternehmen	\$ <u>155.431</u>

Vgl. Anmerkungen zum konsolidierten Jahresabschluss

JAMESTOWN CO-INVEST 5, L.P. UND TOCHTERGESELLSCHAFTEN
 Anmerkungen zum konsolidierten Jahresabschluss
 31. Dezember 2018

1. ORGANISATIONSSTRUKTUR UND UNTERNEHMENSZWECK

JAMESTOWN Co-Invest 5, L.P. („Gesellschaft“), eine Kommanditgesellschaft nach dem Recht des Bundesstaates Georgia, hat mehrere Tochtergesellschaften für ihre Immobilienbeteiligungen (zusammengefasst als der „Fonds“). Die Gesellschaft wurde im September 2007 zum Zweck gegründet, Bestandsimmobilien zu erwerben, darin zu investieren, sie weiterzuentwickeln, im Eigentum zu halten, sie zu bewirtschaften und zu verkaufen, um daraus laufende Einkünfte oder Wertzuwachs oder beides zu erzielen. JAMESTOWN, L.P. („JAMESTOWN“), eine Limited Partnership (Kommanditgesellschaft) nach dem Recht des Bundesstaates Georgia, ist die Komplementärin.

Die Gesellschaft kann zwischen 100.000.000 und 750.000.000 Kommanditanteile zu einem Anteilspreis von \$ 1,00 pro Anteil ausgeben. Am 31. Dezember 2009 wurde der Fonds für den Erwerb weiterer Kommanditanteile geschlossen. Bei Schließung des Fonds waren 448.921.392 Anteile ausgegeben.

Am 1. Oktober 2007 erwarben und bezahlten mit JAMESTOWN verbundene Unternehmen 20.000.000 Kommanditanteile. Mitarbeiter der Komplementärin und der JAMESTOWN US-Immobilien GmbH, einem mit der Komplementärin verbundenen Unternehmen, investieren als Kommanditisten in die Gesellschaft. Die Vertragsbedingungen für eine Beteiligung von Mitarbeitern entsprechen weitgehend den Vertragsbedingungen für externe Anleger.

JAMESTOWN brauchte als Komplementärin kein Kapital in die Gesellschaft einzuzahlen.

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2015 wurde der Gesellschaftsvertrag (im Folgenden einschließlich aller Änderungen „Gesellschaftsvertrag“) geändert, um die Laufzeit der Gesellschaft vom 31. Dezember 2016 bis zum 31. Dezember 2023 zu verlängern. Die Gesellschaft kann auch bei Eintritt bestimmter, im Gesellschaftsvertrag definierter Ereignisse beendet werden.

Im Rahmen des geänderten Gesellschaftsvertrags konnten die Kommanditisten wählen, ihre Anteile zum 31.12.2015 zum Rücknahmepreis von 110% ihrer Kapitaleinlage (*Rücknahme 2015*) oder zum 31.12.2016 zu einem Rücknahmepreis in Höhe des Netto-Vermögenswerts der Gesellschaft zum Datum der Rücknahme (*Rücknahme 2016*) zurückzugeben. Im Rahmen der *Rücknahme 2015* wurden am 31. März 2016 an die ausscheidenden Anleger für die zurückgenommenen 62.789.639 Anteile brutto \$ 69.068.603, vor Abzug etwaiger für die ausscheidenden Gesellschafter vorbezahlter Quellensteuern und sonstiger Verwaltungskosten, überwiesen. Im Rahmen der *Rücknahme 2016* wurden am 31. März 2017 60.837.105 Anteile zum Preis von brutto \$ 81.276.677 zurückgenommen, vor Abzug etwaiger für die ausscheidenden Gesellschafter vorbezahlter Quellensteuern und sonstiger Fondskosten. Dies entspricht einem Rücknahmepreis von 133,6% der Eigenkapitaleinlagen. Zum 31. Dezember 2017 bzw. 2018 waren 323.469.648 Anteile ausgegeben.

Die Geschäfte der Gesellschaft werden mit den folgenden Zielen geführt:

- (a) Erhalt und Schutz der Investitionen der Gesellschafter;
- (b) Ausschüttung von jährlich 6% ihrer Angepassten Kapitaleinlage an die Kommanditisten, und
- (c) Rückzahlung an die einzelnen Kommanditisten von mindestens 110 % ihrer Kapitaleinlage aus (i) Nettoerlösen aus Verkauf oder Refinanzierung und (ii) zum Zeitpunkt der Liquidierung der Gesellschaft bestehenden Barmittelreserven.

Alle hier nicht definierten Begriffe in Großbuchstaben haben dieselbe Bedeutung wie im Gesellschaftsvertrag.

2. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

a) Grundlagen der Darstellung

Der vorliegende konsolidierte Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den allgemein anerkannten Grundsätzen der Rechnungslegung der Vereinigten Staaten von Amerika (GAAP) erstellt. Nach GAAP gilt die Gesellschaft als Investmentgesellschaft.

b) Grundlagen der Konsolidierung

Der konsolidierte Jahresabschluss des Fonds beinhaltet die Jahresabschlüsse der Gesellschaft und ihrer Objektgesellschaften, deren wesentliche geschäfts- und finanzpolitische Entscheidungen er bestimmt. Sämtliche wesentlichen internen Salden und Transaktionen der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften untereinander wurden bei der Zusammenfassung eliminiert.

Variable Interest Entities (VIE) sind Wirtschaftseinheiten, deren Eigenkapitalgeber (i) keinen entscheidenden finanzpolitischen Einfluss ausüben können und/oder (ii) weniger stimmberechtigtes Eigenkapital investiert haben, als die Einheit (*Entity*) benötigen würde, um ihre Tätigkeiten ohne zusätzliche nachrangige Mittel zu finanzieren. Die Einheit, welche eine VIE konsolidiert, gilt als Hauptbegünstigte und hat in der Regel (i) die Befugnis, die Aktivitäten, die den größten Einfluss auf die Wirtschaftsleistung der VIE haben, zu steuern, und (ii) Anspruch auf Vergütungen aus der VIE und die Pflicht, Verluste aus der VIE zu übernehmen, die für die VIE wesentlich sein könnten.

Der Fonds hat entschieden, dass Weingarten Retail Portfolio und Shops in Georgetown nicht als VIEs gelten. Da kein Eigenkapitalgeber überproportionale Befugnis hat, die Aktivitäten, die den größten Einfluss auf die Wirtschaftsleistung der jeweiligen VIE haben, zu steuern, werden die Immobilieninvestitionen in dem beigefügten konsolidierten Jahresabschluss nach der Eigenkapitalmethode bilanziert.

c) Verwendung von Schätzungen

Die von der Geschäftsleitung zum Zweck der Erstellung des konsolidierten Jahresabschlusses nach GAAP vorzunehmenden Schätzungen und Annahmen betreffen die angegebene Höhe der Aktiva und Passiva und die Offenlegung der Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zum Zeitpunkt des konsolidierten Jahresabschlusses sowie die angegebenen Ertrags- und Aufwandsbeträge und die realisierten und nicht realisierten Gewinne (Verluste) während des Berichtszeitraums. Diese Schätzungen und Annahmen wurden von der Geschäftsführung nach bestem Wissen getroffen. Die Geschäftsführung bewertet ihre Schätzungen und Annahmen fortlaufend neu anhand von empirischen Daten und anderen Faktoren einschließlich des aktuellen wirtschaftlichen Umfeldes.

Die Geschäftsführung korrigiert solche Schätzungen, wenn entsprechende Fakten und Umstände dies vorgeben. Da zukünftige Ereignisse und ihre Auswirkungen nicht exakt bestimmt werden können, können tatsächliche Ergebnisse von diesen Schätzungen abweichen. Die wichtigsten Schätzungen und Annahmen für den Fonds betreffen die Bewertung der Immobilieninvestitionen, der nicht konsolidierten Objektgesellschaften und der Derivate.

Die Marktwerte von Immobilieninvestitionen werden unter anderem beeinflusst durch die Verfügbarkeit von Kapital, Vermietungsquote, Mietpreis, Zinssätze und Inflationsrate. Bei der Ermittlung der Marktwerte von Immobilien spielen also viele Annahmen eine Rolle. Die am Ende tatsächlich realisierten Werte aus einer Immobilieninvestition können von den angegebenen Marktwerten erheblich abweichen.

d) Immobilieninvestitionen

Immobilien

Der Kauf, Verkauf und die Verwertung von Immobilien werden zum Datum der Eigentumsübertragung erfasst. Immobilieninvestitionen werden zum Marktwert erfasst. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf von Immobilien wurden aktiviert.

Ausgaben, die der Verlängerung der wirtschaftlichen Lebensdauer der Liegenschaften dienen oder die im direkten Zusammenhang mit zukünftigen Einnahmen stehen, einschließlich Mieterausbauten

und Vermietungsprovisionen, werden aktiviert. Aktivierte Beträge werden nicht abgeschrieben, da die voraussichtliche Auswirkung von nutzungsbedingten Abschreibungen in den Wertgutachten berücksichtigt ist. Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen werden sofort als ergebniswirksam gebucht.

Nicht konsolidierte Objektgesellschaften

Investitionen in nicht konsolidierte Objektgesellschaften sind zum Marktwert angegeben und im konsolidierten Jahresabschluss nach der Eigenkapitalmethode angegeben, da die Kontrolle der Investition nicht beim Fonds liegt. Hierbei bucht die Gesellschaft die Investitionen zunächst zu den Anschaffungskosten zuzüglich weiterer investierter Beträge, abzüglich erhaltener Ausschüttungen und berichtigt um den Anteil des Fonds an nicht ausgeschütteten Gewinnen und Verlusten (einschließlich nicht realisierter Gewinne und Verluste) aus den Objektgesellschaften. Der Anteil des Fonds am Nettovermögen der Investitionen in nicht konsolidierte Objektgesellschaften enthält den geschätzten Marktwert der Investitionsobjekte nach Abzug von Fremdkapital und berücksichtigt im Gesellschaftsvertrag festgelegte Vorrechte bei der Rückflussverteilung. Die wirtschaftliche Substanz der Investitionen wird bei der Festlegung, wie hoch der Anteil des Fonds am Marktwert der Investitionen ist, ebenfalls berücksichtigt.

Eigenkapitaleinlagen in die nicht konsolidierten Objektgesellschaften werden am Tag der Einzahlung verbucht. Die Ausschüttung von Erträgen und Kapitalrückflüssen aus den Investitionen des Fonds in die nicht konsolidierten Objektgesellschaften werden am Tag des Zahlungseingangs verbucht.

e) Erträge und Aufwendungen aus Immobilien

Mieterträge werden erfasst und verbucht, wenn sie gemäß den Bedingungen des jeweiligen Mietvertrags fällig werden. Zusätzliche Mieterträge, die in einzelnen Mietverträgen vorgesehen sind, betreffen im Wesentlichen die Erstattung von Betriebskosten der Liegenschaften, Lizenzverträge und Mieten, die auf einem Anteil des Umsatzes der Mieter basieren. Der Fonds erfasst solche Kostenerstattungen und Umsatzmieten als Erträge, wenn diese verdient werden und die Beträge zuverlässig geschätzt werden können.

Anteilige Erträge aus den nicht konsolidierten Objektgesellschaften des Fonds stellen den Anteil des Fonds am Nettogewinn dieser Gesellschaften dar.

Aufwendungen werden zum Zeitpunkt ihrer Entstehung erfasst.

f) Abgegrenzte Finanzierungskosten

Abgegrenzte Finanzierungskosten, die bei der Beschaffung von Hypothekendarlehen anfallen, werden über die Laufzeit der jeweiligen Darlehen abgeschrieben und in der konsolidierten Aufstellung der Nettovermögenswerte direkt vom Buchwert des ausgewiesenen Fremdkapitals abgezogen. Abschreibungen auf abgegrenzte Finanzierungskosten werden als Zinsaufwendungen verbucht und in der gleichlautenden Position des beigefügten konsolidierten Jahresabschlusses berücksichtigt.

g) Marktwert der Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Derivate

Der Fonds meldet den Marktwert seiner Immobilieninvestitionen und Derivate im Konzernabschluss. Der Fonds hat entschieden, die fälligen Hypothekendarlehen im Konzernabschluss zu Anschaffungskosten anzugeben und nicht zum Marktwert; der Marktwert wird separat angegeben (siehe Anmerkungen 3 und 6.)

h) Zahlungsmittelbestand und gebundene Barmittel

	<u>31. Dezember 2018</u>
Zahlungsmittelbestand	\$ 22.412.286
Gebundene Barmittel	\$ 1.860.101
Summe Zahlungsmittelbestand und gebundene Barmittel gemäß konsolidierter Kapitalflussrechnung	<u>\$ 24.272.387</u>

Der Fonds stuft kurzfristige, hoch liquide Anlagen mit einer anfänglichen Laufzeit von weniger als etwa 90 Tagen und Geldmarktkonten als Zahlungsmittel ein. Diese Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten aufgeführt, die etwa dem Marktwert entsprechen. Der Fonds investiert sein

Barvermögen im Wesentlichen in Einlagen und Geldmarktfonds bei Geschäftsbanken. Zeitweise können die Barmittel die gesetzliche Absicherungsgrenze übersteigen. Die Geschäftsleitung ist der Ansicht, das Kreditrisiko zu mindern, indem Barmittel bei größeren Finanzinstituten verwahrt oder durch diese investiert werden.

Zu den gebundenen Barmitteln zählen Mieterkautionen sowie ein Treuhandkonto für Mieterausbauten.

i) Aufgelaufene Einkünfte aus Investitionen - Wertberichtigung auf zweifelhafte Forderungen

Im Verlauf der üblichen Geschäftstätigkeit gewährt der Fonds seinen Mietern Kredit ohne Sicherheit. Der Fonds prüft regelmäßig die Bonität seiner Mieter und nimmt Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen vor, wenn dies notwendig erscheint. Die Zahlungsfrist für kurzfristige Forderungen beträgt unter normalen Geschäftsbedingungen 30 Tage ab Rechnungsdatum. Unbezahlte kurzfristige Forderungen sind nicht verzinslich.

Forderungsverzichte werden, auf der Grundlage empirischer Daten und der Bewertung der ausstehenden kurzfristigen Forderungen am Ende jedes Jahres durch die Geschäftsleitung, nach der Methode für Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen ermittelt. Zum 31. Dezember 2018 betrug die Wertberichtigung auf zweifelhafte Forderungen \$ 94.365.

j) Vorausbezahlte Quellensteuern

Beträge, die im Namen der Kommanditisten als Quellensteuern gezahlt werden, sind als Vermögenswert ausgewiesen und werden von den zukünftigen Ausschüttungen an diese Kommanditisten einbehalten. Geschätzte Quellensteuerzahlungen können die tatsächliche Steuerschuld übersteigen. In diesem Fall würde der Fonds die Überzahlung entweder mit künftigen Steuerschulden verrechnen oder von der Steuerbehörde erstattet bekommen.

k) Finanzinstrumente

Die Positionen aufgelaufene Nettoeinkünfte aus Investitionen, vorausbezahlte Quellensteuern, vorausbezahlte Kosten und sonstige Vermögenswerte, abgegrenzte Finanzierungskosten, aufgelaufene Ausschüttungen, aufgelaufene Kosten und Steuern für Immobilien, aufgelaufene Quellensteuern (geschätzt), aufgelaufene Investitions-/Vermietungsaufwendungen, aufgelaufene Zinsaufwendungen (netto), Mieterkautionen, Verbindlichkeiten – verbundene Unternehmen, Verbindlichkeiten – Komplementärin und abgegrenzte Erträge sind von Natur aus kurzfristig, daher entsprechen die Buchwerte annähernd den Marktwerten.

l) Einkommensteuern

Der Fonds ist nicht zu Rückstellungen für Einkommensteuern verpflichtet, da die Gesellschafter ihre jeweiligen Anteile an den steuerpflichtigen Gewinnen bzw. Verlusten aus dem Fonds bei der Ermittlung ihrer individuellen steuerpflichtigen Einkünfte berücksichtigen.

Nach Artikel 1446 des Internal Revenue Code („IRC“ – einheitliches Einkommensteuergesetz des Bundes) muss eine Gesellschaft mit gebietsfremden Gesellschaftern Quellensteuerzahlungen unmittelbar an die Bundessteuerbehörde (Internal Revenue Service) abführen. Berechnungsgrundlage für die Quellensteuerzahlungen ist der den gebietsfremden Gesellschaftern zurechenbare Anteil an den konsolidierten Einkünften des Fonds, die in unmittelbarem Zusammenhang mit US-amerikanischen Handels- oder Geschäftszwecken stehen, dieser Anteil wird mit dem für die Einkommensart festgelegten höchsten Grenzsteuersatz multipliziert. Die Quellensteuerzahlungen können mit der Einkommensteuerschuld des betreffenden Gesellschafter verrechnet werden. Soweit die gezahlten Beträge die tatsächliche Einkommensteuerschuld des Gesellschafter für das entsprechende Jahr übersteigen, wird die Überzahlung dem Gesellschafter nach Abgabe seiner US-Einkommensteuererklärung erstattet. Der Fonds überweist anrechenbare Quellensteuern auch direkt an die Steuerbehörden der Staaten Georgia und Virginia.

Da nach US-amerikanischen Steuervorschriften der Fonds auf Bundes-, Staaten- und Kommunalebene selbst nicht steuerpflichtig ist, wurden diese Steuern im Konzernabschluss nicht berücksichtigt. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, seinen Anteil an den Erträgen des Fonds, an seinen Gewinnen, Verlusten, Abzugsbeträgen und Gutschriften selbst zu melden. Die Rechnungslegung des Fonds für Einkommensteuerzwecke erfolgt gemäß Nr. 740 der FASB-Bilanzierungsregeln

(FASB Accounting Standards Codification, *Income Taxes* – kurz „ASC 740“). ASC 740 regelt die Aufgriffsschwellen und Kriterien zur Bewertung von Steuerrückzahlungsansprüchen im Konzernabschluss, die „mit großer Wahrscheinlichkeit“ einer Prüfung durch die Finanzbehörden standhalten. ASC 740 enthält außerdem Richtlinien bezüglich Ausbuchung, Klassifizierung, Zinsen, Bußgeldern, Berücksichtigung von Einkommensteuerunsicherheiten in Übergangszeiträumen und den Umfang der Offenlegungspflicht Steuerunsicherheiten betreffend. Nach Ansicht der Geschäftsleitung sind keine wesentlichen unsicheren Steuerverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2018 auszuweisen. Der Fonds gibt Steuererklärungen auf Bundes-, Staaten- und Kommunalebene ab. Die Prüfungen der Steuererklärungen des Fonds für die Jahre 2015 bis 2018 durch die Steuerbehörden auf Bundes-, Staaten- und Kommunalebene stehen aus.

Der Fonds ordnet steuerbezogene Zinsen und Bußgelder im konsolidierten Jahresabschluss grundsätzlich den Fondsverwaltungskosten zu. Für das Jahr 2018 entstanden dem Fonds Zinsen oder Bußgelder in Höhe von \$ 15.482, die in der Position Fondsverwaltungskosten des Konzernabschlusses enthalten sind. Nach US-amerikanischem Steuerrecht ist nicht der Fonds, sondern seine Gesellschafter für die Zahlung von Bundes- und Staatensteuern auf die Gewinne des Fonds verantwortlich. Aufgrund der unterschiedlichen Rechnungslegungsvorschriften von GAAP und US-Einkommensteuerrecht unterscheiden sich die anteiligen Nettogewinne bzw. –verluste der Gesellschafter in den Steuererklärungen des Fonds von den Beträgen im vorliegenden konsolidierten Jahresabschluss.

m) Risiken und Unsicherheiten

Im Verlauf der üblichen Geschäftstätigkeit ist der Fonds wirtschaftlichen Risiken wie Zinssatzrisiken, Bonitätsrisiken und Marktrisiken ausgesetzt. Zinssatzrisiken ergeben sich aus den variablen Anteilen der Hypothekenzinssätze. Ein Bonitätsrisiko kann bei den Investitionsobjekten des Fonds entstehen, wenn ein Mieter die vertraglich vereinbarten Zahlungen nicht leisten kann oder will. Als Marktrisiko gelten Änderungen in der Bewertung von Fondsobjekten.

n) Neue Bilanzierungsrichtlinien

Im Mai 2014 verabschiedete das FASB den Rechnungslegungsstandard ASU 2014-09 „*Erlöse aus Verträgen mit Kunden (ASU 2014-09)*“. Dieser ändert die Kriterien, nach denen eine Firma Erlöse aus dem künftigen Transfer von Gütern und Dienstleistungen an Kunden mit dem Betrag zu bilanzieren hat, auf den die Firma erwartungsgemäß als Vergütung dieser Güter und Dienstleistungen Anspruch hat. Das Prinzip wird mit einem fünfstufigen Rahmenmodell umgesetzt: (i) Identifizierung des Vertrags mit einem Kunden, (ii) Identifizierung der Leistungsverpflichtungen in dem Vertrag, (iii) Bestimmung des Transaktionspreises, (iv) Verteilung des Transaktionspreises auf die Leistungsverpflichtungen und (v) Erlöserfassung bei Erfüllung der Leistungsverpflichtungen durch das Unternehmen. ASU 2014-09 schließt Mietverträge ausdrücklich aus, jedoch unterliegen Immobilienverkäufe den Ausbuchungsbestimmungen des ASU 2014-09. Für den Fonds ist der Standard ASU 2014-09 am 1. Januar 2019 in Kraft getreten, bei der Anwendung wird ein modifizierter retrospektiver Ansatz gewählt. Es wird nicht erwartet, dass die Übernahme dieses Standards wesentliche Auswirkungen auf Zeitpunkt und Höhe der ausgewiesenen Erträge hat, jedoch ist der Fonds verpflichtet, im konsolidierten Jahresabschluss zum 31.12.2019 ausführlichere Angaben über Einnahmequellen und Verträge mit Kunden zu machen.

Im Februar 2016 verabschiedete das FASB den Rechnungslegungsstandard ASU 2016-02 „*Leasingverhältnisse (ASU 2016-02)*“, nach dem der Leasingnehmer geleaste Vermögenswerte grundsätzlich zu bilanzieren hat. Für die Rechnungslegung des Leasinggebers ergeben sich dadurch keine wesentlichen Änderungen, jedoch wurden zur Anpassung des Standards an die zuletzt verabschiedete Umsatzrealisierungsrichtlinie ASU 2014-09 Differenzierungen vorgenommen. Der neue Standard ist erstmalig für Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 15. Dezember 2019 beginnen, bzw. für Rumpfgeschäftsjahre, die nach dem 15. Dezember 2020 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig, und es sind verschiedene Erleichterungen vorgesehen. Die Geschäftsleitung untersucht zurzeit die Auswirkungen des neuen Standards auf den Konzernabschluss des Fonds.

Im August 2016 verabschiedete das FASB den Rechnungslegungsstandard ASU 2016-15 „Klassifizierung bestimmter Einzahlungen und Auszahlungen von Barmitteln (ASU 2016-15)“ mit dem Ziel, die unterschiedliche Praxis bei der Klassifizierung bestimmter Positionen in der Kapitalflussrechnung zu vereinheitlichen, einschließlich der Klassifizierung von Ausschüttungen aus den nach der Eigenkapitalmethode bilanzierten Beteiligungsgesellschaften. ASU 2016-15 ist erstmalig für Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 15. Dezember 2018 beginnen, bzw. für Rumpfgeschäftsjahre, die nach dem 15. Dezember 2019 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig, sofern alle Änderungen im selben Zeitraum gleichzeitig übernommen werden. Die Richtlinie verlangt eine Darstellung aus rückblickender Sicht, sofern dem nichts entgegensteht. Als Folge der Übernahme des Standards ASU 2016-15 wurden in der konsolidierten Kapitalflussrechnung \$ 10.731.568 Ausschüttungen aus nach der Eigenkapitalmethode bilanzierten Beteiligungsgesellschaften als Einnahmen aus Betriebstätigkeit ausgewiesen.

Im August 2018 hat das FASB den Rechnungslegungsstandard ASU 2018-13 "Marktwertbilanzierung: Offenlegungsrichtlinien – Geänderte Pflichtangaben bei der Marktwertbilanzierung (ASU 2018-13)" veröffentlicht, der geänderte Vorschriften für die Offenlegungspflichten bei Marktwertangaben enthält. In den geänderten Vorschriften wurden Anforderungen für Investitionen, die zum Marktwert ausgewiesen werden, jeweils neu aufgenommen, gestrichen oder modifiziert. Der Standard tritt am 1. Januar 2020 in Kraft. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die Geschäftsleitung untersucht derzeit, welche Auswirkungen die Einführung des neuen Standards auf den Konzernabschluss des Fonds hat.

3. MARKTBEWERTUNG

Die Immobilieninvestitionen des Fonds werden zum Marktwert gemäß Nr. 820 der ASC-Bilanzierungsregeln (Accounting Standards Codification, *Fair Value Measurements* – kurz „ASC 820“) angesetzt. ASC 820 hat eine Hierarchie der Marktdaten zur Berechnung des Marktwertes erstellt, die die Verwendung von empirischen Marktdaten maximiert und die Verwendung von nicht-empirischen Marktdaten minimiert; demnach sind – soweit verfügbar – empirische Daten zu verwenden. Empirische Daten sind die Informationen, die die Marktteilnehmer zugrunde legen würden, um einen Vermögenswert oder den Wert einer Verbindlichkeit anhand von Marktdaten aus fondsunabhängigen Quellen zu ermitteln. Nicht-empirische Daten sind die Werte, die die Annahmen des Fonds über die Annahmen der Marktteilnehmer reflektieren, die diese, basierend auf den besten unter den gegebenen Umständen erhältlichen Informationen, zur Bewertung eines Vermögenswerts oder einer entstandenen Verbindlichkeit nutzen. ASC 820 erstellt ein dreistufiges Hierarchiemodell zur Einstufung der Marktbewertung. Die Hierarchie wird wie folgt nach der Verlässlichkeit der Marktdaten aufgeschlüsselt:

- Stufe 1: Bewertungen auf der Grundlage notierter Preise in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, zu denen der Fonds Zugang hat. Korrekturen von Bewertungen und Mengenrabatte gehören nicht zum Instrumentarium von Ebene 1.
- Stufe 2: Bewertungen auf der Grundlage notierter Preise in nicht-aktiven Märkten bzw. in Märkten, in denen alle wesentlichen Marktdaten direkt oder indirekt empirisch sind.
- Stufe 3: Bewertungen auf der Grundlage von Marktdaten, die nicht empirisch, aber wichtig für die allgemeine Marktbewertung sind. Bewertungen der Stufe 3 beinhalten nicht-empirische Annahmen und Prognosen, und in die Ermittlung des Marktwerts für Vermögensanlagen und Verbindlichkeiten wird das professionelle Wissen von Sachverständigen einbezogen.

Die Verfügbarkeit von empirischen Marktdaten kann von Produkt zu Produkt variieren und wird von vielen unterschiedlichen Faktoren beeinflusst, z.B. von der Art des Produkts und davon, ob es neu und noch nicht im Markt etabliert ist, oder von anderen besonderen Merkmalen einer Transaktion. Wo die Ermittlung des Marktwertes auf Marktdaten unterschiedlicher Hierarchiestufen basiert, ist der gesamte Marktwert auf der niedrigsten Ebene einzustufen, aus der wesentliche Daten zur Berechnung des Marktwertes genutzt werden. Investitionen in Immobilien werden normalerweise innerhalb der Stufe 3 der Marktbewertungshierarchie eingestuft. Diese Marktbewertungen basieren im Wesentlichen auf Ermessenseinschätzungen, auf dem aktuellen wirtschaftlichen Umfeld und der Wettbewerbssituation, Merkmalen der Immobilie, Bonität, Zinsen und anderen Faktoren. Daher kann der Marktwert nicht

exakt bestimmt werden, nicht im Vergleich mit Angebotspreisen in aktiven Märkten erhärtet werden und kann möglicherweise auch nicht bei einem konkreten Verkauf oder bei sofortiger Liquidation des Vermögenswertes und/oder der Verbindlichkeit erzielt werden. Des Weiteren gibt es bei jeder Methode der Marktbewertung implizite Unsicherheiten, und Änderungen bei den grundlegenden Annahmen wie z.B. Diskontierungssätze, Liquiditätsrisiken und Cashflow-Prognosen können den ermittelten Marktwert stark beeinflussen.

Der Marktwert ist eher eine marktbasierende Methode aus der Perspektive der Marktteilnehmer als eine unternehmensspezifische Methode. Wenn Markteinschätzungen nicht verfügbar sind, benutzt der Fonds daher eigene Annahmen, welche jene Annahmen reflektieren, die die Marktteilnehmer zur Bewertung der Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten zum Bewertungszeitpunkt nutzen würden. Der Fonds legt die zum Zeitpunkt der Bewertung aktuellen Preise und Daten zugrunde, auch in Zeiten von Marktturbulenzen. In Zeiten von Marktturbulenzen kann die Erhebung von Preisen und Marktdaten für viele Finanzinstrumente eingeschränkt sein. Dieser Umstand könnte die Neueinstufung eines Finanzinstruments innerhalb der Ebenen notwendig machen. In 2018 wurden keine Neueinstufungen vorgenommen.

Es folgt eine Beschreibung der Bewertungsmethoden für Aktiva und Passiva zum Marktwert:

Immobilien

Der Marktwert von Immobilieninvestitionen wurde ermittelt unter der Berücksichtigung von Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren zur Schätzung der Immobilienwerte vergleichbarer Immobilien. Das Ertragswertverfahren schätzt die laufenden Einnahmen einer Liegenschaft (üblicherweise für 10 Jahre) und diskontiert diese Einkünfte zusammen mit dem Verkaufswert (angemommener Verkauf) auf Basis eines risikoadjustierten Abzinsungssatzes zu einem Barwert ab. Die zugrundeliegenden Renditen und Wachstumsannahmen werden hierbei sowohl von Markttransaktionen als auch von anderen Finanz- und Branchendaten abgeleitet. Das Sachwertverfahren schätzt die Wiederbeschaffungskosten des Gebäudes abzüglich nutzungsbedingter Abschreibungen zuzüglich des Grundstückswertes. Im Allgemeinen kann mit diesem Verfahren der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert überprüft werden. Das Vergleichswertverfahren vergleicht aktuelle Transaktionen mit dem Wert der Immobilie. Hierbei werden Anpassungen für unterschiedliche Faktoren vorgenommen, die typischerweise zu einer Bandbreite des Wertes führen. In der Regel spielt das Ertragswertverfahren bei der Wertfestlegung die größte Rolle.

Die Wertermittlung aller Immobilien zum 31. Dezember 2018 erfolgte unter Berücksichtigung sowohl die oben genannten Methoden als auch sonstiger externer Quellen. Diese Quellen für Marktdaten werden herangezogen, um eine realistische Bewertung sicherstellen. Transaktionskosten, die beim Verkauf von Immobilien für den Fonds entstehen, wurden bei der Bewertung zum 31.12.2018 nicht berücksichtigt; sie werden jeweils im Transaktionsjahr verbucht. Die Immobilieninvestitionen des Fonds wurden gemäß Stufe 3 der Bewertungshierarchie klassifiziert.

Nicht konsolidierte Objektgesellschaften

Die nicht konsolidierten Gesellschaften sind zum Marktwert der Beteiligung des Fonds an den Objektgesellschaften erfasst. Der Wert der Beteiligungen des Fonds basiert auf dem Marktwert der Immobilien, etwaiger damit verbundener Hypothekendarlehen und anderen Faktoren wie z.B. prozentualer Eigentumsanteil, Eigentumsrechten, Ausschüttungsbestimmungen und Kapitaleinzahlungspflichten. Die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nach derselben Methode bilanziert wie die vom Fonds direkt gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten. Die Beteiligungen des Fonds an den nicht konsolidierten Objektgesellschaften werden im Allgemeinen gemäß Stufe 3 der Bewertungshierarchie klassifiziert.

Hypothekverbindlichkeiten

Der Fonds hat sich gemäß der Marktwert-Option gemäß ASC Nr. 825-10 der Bilanzierungsregeln (*Fair Value Option under Accounting Standard Codification subtopic 825-10*) dazu entschieden, die fälligen Hypothekendarlehen zu Anschaffungskosten zu bilanzieren. Der Fonds orientiert sich bei der Bestimmung des Marktwerts von Fremdkapital zum Zweck der Offenlegung vornehmlich an Markttransaktionen, wobei Eigenkapitalkosten eines Investors zu aktuellen Marktbedingungen berücksichtigt werden.

Der Marktwert des Hypothekendarlehens wird bestimmt durch die Abzinsung der Differenz zwischen den vertraglichen Zinszahlungen und den geschätzten marktüblichen Zinszahlungen. Der für die Abzinsung verwendete Eigenkapital-Abzinsungssatz reflektiert, wie ein außenstehender Investor die Cashflows zu aktuellen Marktbedingungen bewerten würde. Weiter wird der Marktwert des Hypothekendarlehens abgeleitet aus dem generellen Marktzinsniveau, der Fremdkapitalbeschaffenheit, Annahmen zu anderen Markttransaktionen und immobilienpezifischen Faktoren wie dem Beleihungsauslauf und Änderungen des Kapitalisierungszinssatzes. Die signifikanten nicht-empirischen Bewertungsannahmen, welche für die Ermittlung des Marktwertes der Hypothekendarlehen des Fonds herangezogen werden, sind ausgewählte marktübliche Zinssätze und implizierte Eigenkapital-Abzinsungssätze. Die Geschäftsleitung prüft die Bewertung der Hypothekendarlehen jährlich. Die Differenz zwischen dem berechneten Marktwert und der Restvaluta des Darlehens ergibt die Marktwertanpassung.

Derivate

Der Marktwert des Zins-Swap ist abhängig vom Nominalbetrag, von der Anzahl der Zahlungstermine, der Anzahl der Zinsberechnungstage, von festen und variablen Zinssätzen und anderen Faktoren einschließlich der Bonität beider Finanzierungskontrahenten. Der Barwert erwarteter Cashflow-Differenzen wird berechnet auf der Basis von üblichen Markt- und Vertragszinssätzen und Margenaufschlägen. Die Bewertungen werden von einem unabhängigen Gutachter nach marktüblichen Normen für die Bewertung von Derivaten durchgeführt. Die Geschäftsleitung überprüft die Marktwerte der Zins-Swaps bei Bedarf, mindestens einmal jährlich. Das Derivat des Fonds ist in Stufe 2 der Bewertungshierarchie klassifiziert.

Aktiva und Passiva, deren Marktwert auf wiederkehrender Basis bestimmt wurde

Die folgende hierarchische Aufstellung enthält Informationen zum 31.12.2018 über die Aktiva und Passiva des Fonds, deren Marktwert auf wiederkehrender Basis bestimmt wird:

	Wesentliche sonstige empirische Marktdaten (Stufe 2)	Wesentliche nicht-empirische Marktdaten (Stufe 3)	Summe zum 31.12.2018
Aktiva			
Immobilien zum Marktwert	\$ 0	\$ 603.739.941	\$ 603.739.941
Nicht konsolidierte Objektgesellschaften zum Marktwert	\$ 0	\$ 206.669.608	\$ 206.669.608
Zins-Swaps zum Marktwert	3.101.485	0	3.101.485
Summe Aktiva	<u>\$ 3.101.485</u>	<u>\$ 810.409.549</u>	<u>\$ 813.511.034</u>

Die folgende Aufstellung enthält zusätzliche Informationen zum 31.12.2018 über Aktiva der Stufe 3, deren Marktwert auf wiederkehrender Basis bestimmt wird:

	Immobilien	Nicht konsolidierte Objektgesellschaften	Summe Aktiva der Stufe 3
Anfangssaldo – 31. Dezember 2017	\$ 571.514.944	\$ 193.382.748	\$ 764.897.692
Immobilieninvestitionen	12.649.476	0	12.649.476
Anteilige Einkünfte aus nicht konsolidierten Objektgesellschaften	0	13.175.103	13.175.103
Erhaltene Ausschüttungen von nicht konsolidierten Objektgesellschaften	0	(10.731.568)	(10.731.568)
Änderung nicht realisierter Gewinn	19.575.521	10.843.325	30.418.846
Schluss-Saldo – 31. Dezember 2018	<u>\$ 603.739.941</u>	<u>\$ 206.669.608</u>	<u>\$ 810.409.549</u>
Veränderung nicht realisierter Gewinn aus Objekten, die am 31. Dez. 2018 gehalten wurden	<u>\$ 19.575.521</u>	<u>\$ 10.843.325</u>	<u>\$ 30.418.846</u>

Die folgende Aufstellung enthält zusätzliche Informationen über nicht-empirische Annahmen, die bei den Bewertungen der Stufe 3 zum 31.12.2018 berücksichtigt wurden.

Gegenstand	Nutzungsart	Bewertungs- methode	nicht empirische Information	Gewichteter Durchschnitt
Immobilien und nicht konsolidierte Objektgesellschaften	Wohnen	Ertragswertmethode	Abzinsungssatz	6,00%
			Kapitalisierungszinssatz bei Verkauf	5,25%
	Einzelhandel	Ertragswertmethode	Abzinsungssatz	7,00%
			Kapitalisierungszinssatz bei Verkauf	6,00%
Hypotheken- darlehen	Wohnen	Ertragswertmethode	Abzinsungssatz	7,33%
			Kapitalisierungszinssatz bei Verkauf	6,36%
	Einzelhandel	Ertragswertmethode	Marktzinssatz	4,16%
			implizierter Eigenkapitaldiskontierungssatz	7,30%
gemischte Nutzung	Ertragswertmethode	Marktzinssatz	3,91%	
		implizierter Eigenkapitaldiskontierungssatz	9,76%	
			Marktzinssatz	3,92%
			implizierter Eigenkapitaldiskontierungssatz	8,90%

Wesentliche Abweichungen nach oben oder unten bei den einzelnen Annahmen würden isoliert betrachtet zu einem wesentlich niedrigeren bzw. höheren Marktwert führen.

Zum 31. Dezember 2018 lagen die Standorte der Fondsobjekte zu rund 92% im Süden und zu 8% im Osten der USA (gemäß Definition des National Council of Real Estate Investment Fiduciaries, NCREIF). Sämtliche Objekte der Minderheitsbeteiligungen liegen im Süden der USA.

4. IMMOBILIEN

Aufstellung der Fondsimmobilien zum 31. Dezember 2018:

Immobilien	Anschaffungskosten	Marktwert
Wohnen	\$ 47.273.144	\$ 79.993.494
gemischte Nutzung	352.129.560	523.746.447
Summe Immobilien	<u>\$ 401.402.704</u>	<u>\$ 603.739.941</u>

Die künftigen aggregierten Mindestmieten aus den zum 31. Dezember 2018 gültigen unkündbaren Mietverträgen der Immobilien stellen sich wie folgt dar:

Für das am 31. Dezember endende Jahr...	Fällige Beträge
2019	\$ 23.735.168
2020	24.098.743
2021	23.005.589
2022	21.715.386
2023	18.953.275
Anschließend	50.639.059
Gesamt	<u>\$ 162.147.220</u>

Der Fonds hat über die Basismieten hinaus Anspruch auf (nicht in der obigen Tabelle enthaltene) Umlagen, die sich vor allem aus Erhöhungen von Grundsteuern und Betriebskosten ergeben. Diese Einnahmen sind im beiliegenden konsolidierten Jahresabschluss in der Position „Erträge aus Immobilien“ enthalten.

Aus bestimmten Mietverträgen erhält der Fonds zusätzliche, ebenso in der obigen Tabelle nicht enthaltene Mieteinnahmen in Höhe eines Prozentsatzes seiner Bruttomonatsumsätze oberhalb eines mietvertraglich festgelegten Sockelumsatzes. Für das Jahr 2018 nahm der Fonds \$ 3.512.602 als Umsatzmiete von diesen Mietern ein, die im beiliegenden konsolidierten Jahresabschluss in der Position „Erträge aus Immobilien“ enthalten ist.

Ponce City Market hat am 11. Juli 2011 eine Flächennutzungsbeschränkung mit der Atlanta Development Authority vereinbart. Vereinbarungsgemäß sind von Oktober 2014 bis Oktober 2029 mindestens 20% der Wohneinheiten als bezahlbarer Wohnraum auszuweisen und

anspruchsberechtigten Personen anzubieten bzw. an sie zu vermieten. Ponce City Market erfüllt nach Ansicht der Geschäftsleitung die vertraglichen Meldevorschriften bezüglich des bezahlbaren Wohnraums.

5. NICHT KONSOLIDIERTE OBJEKTSGESELLSCHAFTEN

Aufstellung der Investitionen in nicht konsolidierte Objektgesellschaften zum 31. Dezember 2018:

<u>Nicht konsolidierte Objektgesellschaften</u>	<u>Anschaffungskosten</u>	<u>Marktwert</u>
Einzelhandel	\$ 13.767.387	\$ 137.766.270
gemischte Nutzung	10.429.665	68.903.338
Summe nicht konsolidierte Objektgesellschaften	<u>\$ 24.197.052</u>	<u>\$ 206.669.608</u>

Vollständiger verkürzter konsolidierter Jahresabschluss aller nicht konsolidierten Objektgesellschaften zum 31. Dezember 2018:

Verkürzte Aufstellung des Nettovermögens

Aktiva:	
Immobilieninvestition zum Marktwert (Anschaffungskosten \$ 317.433.580)	\$ 656.628.522
Zins-Swap zum Marktwert	4.957.841
Sonstige Vermögenswerte	13.741.577
Summe Vermögenswerte	675.327.940
Passiva:	
Hypothekendarlehen	330.000.000
Abgegrenzte Finanzierungskosten, netto	(2.417.664)
Hypothekendarlehen, nach Abzug abgegrenzter Finanzierungskosten	327.582.336
Sonstige Verbindlichkeiten	4.970.365
Summe Verbindlichkeiten	332.552.701
Nettovermögen	<u>\$ 342.775.239</u>
Anteil des Fonds am Nettovermögen	<u>\$ 206.669.608</u>

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge	\$ 47.991.259
Aufwendungen	26.694.637
Nettoerträge aus Investitionen	21.296.622
Nicht realisierter Gewinn aus Immobilien	14.894.479
Nicht realisierter Gewinn aus Zins-Swap-Vereinbarung	33.672
Minderung des Nettovermögens aus Betriebstätigkeit	<u>\$ 36.224.773</u>
Anteil des Fonds an Zunahme des Nettovermögens aus Betriebstätigkeit	<u>\$ 24.018.428</u>

Die Hypothekendarlehen für die Objekte Weingarten Retail Portfolio und Shops in Georgetown beinhalten von der Gesellschaft garantierte Haftungsvereinbarungen mit Einzelregelungen (siehe Anmerkung 11).

Aufstellung der Hypothekendarlehen mit Restvaluta und kalkuliertem Marktwert zum 31. Dezember 2018:

<u>Kreditsicherheit</u>	<u>Restvaluta zum 31.12.2018</u>	<u>Marktwert zum 31.12.2018⁽¹⁾</u>
Weingarten Retail Portfolio	\$ 170.000.000	\$ 170.000.000
Shops in Georgetown	<u>\$ 160.000.000</u>	<u>\$ 160.140.523</u>
	<u>\$ 330.000.000</u>	<u>\$ 330.140.523</u>

⁽¹⁾Der Fonds bilanziert die Hypothekendarlehen zu Anschaffungskosten gemäß der Marktwert-Option in ASC 825-10. Grund für diese Informationen ist ihr Zusammenhang mit den angegebenen Marktwerten der Hypothekendarlehen.

Am 24. Januar 2019 erwarb Shops in Georgetown eine zusätzliche Einzelhandelsfläche in Washington, DC für \$ 10.500.000 und übernahm ein Hypothekendarlehen in Höhe von rund \$ 4.700.000.

Einzahlungen, Ausschüttungen und Gewinn- und Verlustzuweisungen aus nicht konsolidierten Objektgesellschaften werden gemäß den jeweiligen Gesellschaftsverträgen und im Verhältnis der jeweiligen Eigentumsanteile finanziert, ausgeschüttet und zugewiesen. Der Marktwert der Beteiligung des Fonds ergibt sich aus dem Marktwert des Nettovermögens der nicht konsolidierten Gesellschaften und berücksichtigt die Ausschüttungsbestimmungen des jeweiligen Gesellschaftsvertrages. Am 31.12.2018 hatte der Fonds keine Kapitaleinlagen in die nicht konsolidierten Objektgesellschaften zu leisten.

6. HYPOTHEKENVERBINDLICHKEITEN

Aufstellung der Hypothekenverbindlichkeiten am 31. Dezember 2018:

<u>Kreditsicherheit</u>	<u>Zinssatz</u>	<u>Fälligkeit</u>	<u>Restvaluta zum 31.12.2018</u>	<u>Marktwert zum 31.12.2018⁽³⁾</u>
Beach Place Apartments ⁽¹⁾	Libor + 1,90% ⁽²⁾	11.01.2021	\$ 35.000.000	\$ 35.000.000
Ponce City Market ⁽¹⁾	Libor + 1,65% ⁽²⁾	05.05.2022	<u>\$ 180.000.000</u>	<u>\$ 180.000.000</u>
			<u>\$ 215.000.000</u>	<u>\$ 215.000.000</u>

⁽¹⁾ Tilgungsfreies Darlehen

⁽²⁾ Der 1-Monats-LIBOR betrug 2,52% am 31.12.2018

⁽³⁾ Der Fonds bilanziert Hypothekendarlehen zu Anschaffungskosten gemäß der Marktwert-Option in ASC 825-10. Grund für diese Informationen ist ihr Zusammenhang mit den angegebenen Marktwerten der Hypothekendarlehen.

Die Hypothekendarlehen können im Rahmen des jeweiligen Darlehensvertrages ohne Vorfälligkeitsentschädigung vorzeitig zurückgezahlt werden. Für das Jahr 2018 entstanden dem Fonds \$ 344.731 Abschreibungen auf Finanzierungskosten, die in der Position „Zinsaufwendungen, netto“ des beigefügten konsolidierten Jahresabschlusses berücksichtigt sind. Für das Jahr 2018 entstanden dem Fonds Zinsaufwendungen für Hypothekendarlehen in Höhe von \$ 8.008.707. Die Darlehensverträge enthalten bestimmte finanzielle und nichtfinanzielle Vereinbarungen. Zum 31. Dezember 2018 befand sich der Fonds im Einklang mit allen Vereinbarungen. In den Hypothekenverträgen sind haftungsbegrenzte Bürgschaften der Gesellschaft enthalten (siehe Anmerkung 11).

Am 11. Juli 2011 hat eine Tochtergesellschaft der Gesellschaft ein ereignisabhängiges Darlehen mit der Atlanta Development Authority für Ponce City Market abgeschlossen. Das Darlehen in Höhe von \$ 11.500.000 wird mit 3 % verzinst. Die Höhe der ereignisabhängigen Zahlungen muss regelmäßig einmal im Quartal und anlässlich von Kapitalmaßnahmen berechnet werden, um die verfügbaren Mittel für Kapital und Zinsen gemäß Darlehensvertrag zu ermitteln. Die verfügbaren Mittel hängen wie im Darlehensvertrag definiert von den Gesamtrückflüssen an die Anleger ab; wenn die definierten Zielgrößen nicht erreicht werden, ist keine Zahlung fällig. Der Darlehensvertrag endet mit vollständiger Rückzahlung von Kapital und Zinsen, spätestens aber am 31.12.2041. Für den Darlehensvertrag bürgt die Gesellschaft. Aufgrund der Ereignisabhängigkeit des Vertrags sind Darlehensschuld und -zinsen in dem beigefügten konsolidierten Jahresabschluss nicht enthalten.

Zum 31. Dezember 2018 besteht folgender Hypothekentilgungsplan:

<u>Für das am 31. Dezember endende Jahr...</u>	<u>Fälliger Tilgungsbetrag</u>
2019	\$ 0
2020	0
2021	35.000.000
2022	180.000.000
Danach	0
Gesamt	<u>\$ 215.000.000</u>

7. DERIVATE

Zur Absicherung des Fonds gegen Zinsschwankungen bei Darlehen mit variablem Zins hat der Fonds eine Zins-Swap-Vereinbarung für das Hypothekendarlehen Ponce City Market abgeschlossen.

In der Zins-Swap-Vereinbarung wird ein Gesamtzinssatz von 3,541% festgelegt, wovon der LIBOR-Anteil 1,891% beträgt. Am 31. Dezember 2018 hatte die Zins-Swap-Vereinbarung einen Nominalwert von \$ 180.000.000 und war zum Verkehrswert von \$ 3.101.485 als Vermögenswert bilanziert. Die Vereinbarung endet am 1. Mai 2022. Für das Jahr 2018 verdiente der Fonds \$ 167.815 Zinseinnahmen für das Derivat, die in der Position Zinsaufwendungen (netto) in dem vorliegenden Konzernabschluss enthalten sind.

Gemäß ASC 815 *Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsgeschäften (Accounting for Derivative Instruments and Hedging Activities)* hat der Fonds diese Zins-Swap-Vereinbarung nicht als Instrument zur Kapitalflusssicherung deklariert. In dem vorliegenden Konzernabschluss werden Änderungen im Marktwert demnach als Teil der nicht realisierten Gewinne (Verluste) ausgewiesen. Im Jahr 2018 betrug der nicht realisierte Gewinn aus dem Zins-Swap \$ 1.517.522.

8. FONDSVERWALTUNGSKOSTEN

Fondsverwaltungskosten können Wirtschaftsprüferhonorare, Gebühren für die Erstellung der Steuererklärung, Compliance-Gebühren, Anwalts honorare und sonstige Kosten im Zusammenhang mit Geschäften und dem Betrieb des Fonds enthalten. Fondsverwaltungskosten fielen auch für Dienstleistungen durch ein oder mehrere verbundene Unternehmen der Komplementärin an (siehe Anmerkung 10). Im Jahr 2018 entstanden der Gesellschaft folgende Kosten:

	<u>Betrag</u>
Wirtschaftsprüferhonorare	\$ 82.500
Steuer- und Compliance-Gebühren	75.482
Anwalts- und Beraterhonorare	<u>25.773</u>
Summe	<u>\$ 183.755</u>

9. GESELLSCHAFTSVERTRAG

Der Gesellschaftsvertrag enthält Bestimmungen bezüglich Kapitaleinlagen, Anteilsrückgaben, Barausschüttungen, Gewinnausschüttungen aus Kapitaltransaktionen sowie Gewinn- und Verlustzuweisungen.

Gewinne und Verluste für ein Geschäftsjahr (oder Teilgeschäftsjahr) werden den Gesellschaftern wie folgt zugewiesen: Falls die Gesellschaft unmittelbar nach Ende des betreffenden Wirtschaftsjahres liquidiert würde und im Zusammenhang mit dieser Liquidation sämtliche Vermögenswerte gegen bar zum jeweiligen Buchwert veräußern und sämtliche Verbindlichkeiten gemäß den jeweiligen Bedingungen ablösen würde, soll (i) die Ausschüttung von verbleibenden Barmitteln durch die Gesellschaft an die Gesellschafter entsprechend den positiven Salden auf ihren jeweiligen Kapitalkonten so genau wie möglich den Ausschüttungen an die Gesellschafter aus der Liquidation entsprechen, und (ii) ein sich ergebender negativer Saldo auf dem Kapitalkonto so genau wie möglich der Art und Weise entsprechen, in der die wirtschaftliche Verantwortung für negative Salden der Gesellschaft von den Gesellschaftern getragen werden würde.

Zuweisung von Nettobarüberschüssen (Cash Flow) aus Betriebstätigkeit und Kapitaltransaktionen

Ab dem 31. Dezember 2015 erfolgt die jährliche Ausschüttung von Barüberschüssen gemäß Definition im Gesellschaftsvertrag an alle Partner jeweils am 30. Mai für das Vorjahr in folgender Reihenfolge:

- (a) Zunächst 100 % an die Kommanditisten, anteilig und bis zur Höhe der aufgelaufenen, aber nicht ausgezahlten Vorzugsausschüttung mit Stand zum Ende des Vorjahres. Die Vorzugsausschüttung beträgt jährlich \$ 0,0600 pro Anteil, ohne Zinseszins, beginnend am 1. Januar 2010. Die gezahlte Vorzugsausschüttung pro Anteil enthält die auf jeden Anteil entfallenden früheren Ausschüttungsbeträge. Die Ausschüttung für 2018, insgesamt \$ 19.406.979, ist in der Position „Aufgelaufene Ausschüttungen“ des vorliegenden Konzernabschlusses enthalten.
- (b) Zweitens der gegebenenfalls verbleibende Restbetrag anteilig in Höhe von 33,33% an die Komplementärin und 66,67% an die Kommanditisten. Aus dieser Regelung wird der Anspruch der Komplementärin per 31.12.2018 auf \$ 67.194.761 geschätzt, davon entfallen \$ 5.352.818 auf den Betrag, der von den per *Rücknahme 2016* ausscheidenden Gesellschaftern fällig würde. Dieser Betrag ist in der Position „Verbindlichkeiten – Komplementärin“ des vorliegenden Konzernabschlusses enthalten (siehe Anmerkung 10).

Am 31.12.2018 war aus der Anlegerausschüttung für das Vorjahr ein Betrag von \$ 161.460 noch nicht ausgezahlt. Der offene Betrag betraf hauptsächlich schwebende Nachlassfälle, und die Ausschüttungen werden ausgezahlt, sobald die Erben feststehen. Der Saldo ist in der Position „Aufgelaufene Ausschüttungen“ des vorliegenden Konzernabschlusses enthalten.

Nettoerlöse aus Verkauf oder Refinanzierung werden in der im Gesellschaftsvertrag festgelegten Reihenfolge ausgeschüttet.

10. GESCHÄFTE ZWISCHEN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Darlehensverbindlichkeiten – Komplementärin

Am 15. Januar 2012 hat die Gesellschaft mit der Komplementärin einen Darlehensvertrag abgeschlossen, nach dem die Komplementärin der Gesellschaft bei Bedarf Mittel für den Ankauf von Immobilien, Betriebskapital und Kapitalabrufe auf Projektebene als Vorschuss gewährt. Auf das Darlehen werden Zinsen in Höhe des mittleren anwendbaren Bundeszinssatzes, der monatlich von der Bundessteuerbehörde IRS veröffentlicht wird, fällig. Am 1. Oktober 2017 wurden die Kreditlinie auf \$ 15.000.000 erhöht und die Laufzeit bis zum 31. Mai 2022 verlängert. Das Darlehen kann jederzeit aus verfügbarer Liquidität ohne Vorfälligkeitsentschädigung zurückgezahlt werden. Restschuld und geschuldete Zinsen werden je nach den Vertragsbestimmungen am 31. Mai 2022 oder früher fällig. Im Jahr 2018 wurden aus dem Vertrag keine Mittel zur Verfügung gestellt, und es entstanden keine Zinsaufwendungen. Am 31. Dezember 2018 betrug der Darlehenssaldo \$ 0.

Verbindlichkeiten – Komplementärin

Der Gesellschaft entstanden Verbindlichkeiten in Höhe von \$ 5.352.818 aus dem Anteil der Komplementärin an der *Rücknahme 2016* (siehe Anmerkung 9).

Fondsverwaltungsgebühren

Gemäß Gesellschaftsvertrag hatte die Komplementärin Anspruch auf eine jährliche Gebühr für die Fondsverwaltung der Gesellschaft. Für das Jahr 2018 entstanden der Gesellschaft \$ 1.908.648 Gebühren für die Fondsverwaltung, die in der Position „Fondsverwaltungsgebühren“ des beigefügten konsolidierten Jahresabschlusses enthalten sind.

Die Komplementärin hat außerdem Anspruch auf eine Gebühr in Höhe aller von der Gesellschaft und deren Objektgesellschaften vereinnahmten Zinszahlungen. Die Gebühr sollte mindestens 0,1% des Kommanditkapitals und nicht mehr als 0,3% des Kommanditkapitals entsprechen. Diese Komplementärgebühr betrug für das Jahr 2018 \$ 354.163 und ist in der Position „Fondsverwaltungsgebühren“ des beigefügten konsolidierten Jahresabschlusses enthalten.

Vermögensverwaltungsgebühren

Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die Komplementärin Anspruch auf eine monatlich zahlbare jährliche Vermögensverwaltungsgebühr in Höhe von 1,1% der Kommanditeinlagen für die Betreuung der Objekte und die Führung der Geschäfte der Gesellschaft, die nach Ermessen der Komplementärin

jedem Objekt anteilig zugewiesen wird. Für das Jahr 2018 entstanden der Gesellschaft \$ 3.558.166 Vermögensverwaltungsgebühren.

Verwaltungsgebühr

Eine Tochtergesellschaft der Gesellschaft verdient für Ponce City Market eine jährlich zahlbare Verwaltungsgebühr aus dem Betriebsergebnis, wobei unbezahlte fällige Beträge kumuliert aus künftigen Überschüssen bezahlt werden. Alle Gebühren, die die Tochtergesellschaft einnimmt, werden direkt an die Gesellschaft überwiesen. Für das Jahr 2018 entstanden der Gesellschaft \$ 1.033.135. Zum 31.12.2018 waren Verwaltergebühren in Höhe von \$ 3.695.463 unbezahlt. Die Gesellschaft verrechnet künftige Zahlungseingänge hierfür mit der Fondsverwaltungsgebühr. Die Salden dieser Gebühren wurden bei der Zusammenfassung eliminiert.

Fondskosten

Im Jahr 2018 entstanden der Gesellschaft Kosten in Höhe von \$ 62.500 für den steuerlichen Service durch JT Tax Services, Corp. Dieser Betrag ist in den Positionen „Verbindlichkeiten – verbundene Unternehmen“ und "Fondsverwaltungskosten" des beigefügten konsolidierten Jahresabschlusses enthalten.

Dienstleistungen auf Objektebene

Die Komplementärin kann ein oder mehrere mit ihr verbundene Unternehmen („verbundenes Unternehmen“) mit Dienstleistungen für die Fondsobjekte beauftragen, z.B. mit der Objektverwaltung, Vermietung, Bauleitung, Nachhaltigkeitsberatung und anderen Dienstleistungen.

Ein verbundenes Unternehmen besorgt die Verwaltung der Fondsobjekte gegen eine monatliche Verwaltungsgebühr und Kostenerstattung nach den Bestimmungen der jeweiligen Objektverwaltungsverträge. Im Jahr 2018 erhielt das verbundene Unternehmen insgesamt \$ 3.226.183 Objektverwaltungsgebühren und Kostenerstattungen, die in der Position „Betriebskosten Immobilien“ des beigefügten konsolidierten Jahresabschlusses enthalten sind.

Folgende Beträge sind entweder als Teil der Immobilien kapitalisiert oder in der Position „Betriebskosten Immobilien“ enthalten.

Ein verbundenes Unternehmen erhält Gebühren für Planungsleistungen und Bauleitung sowie Kostenerstattungen für Gebäude- und Mieterausbauten. Für das Jahr 2018 erhielt die verbundene Gesellschaft für Planungsleistungen und Bauleitung insgesamt \$ 1.230.153 Gebühren und Kostenerstattungen, einschließlich Personal- und Reisekostenumlagen.

Ein verbundenes Unternehmen erbringt für bestimmte Immobilien und für die Gesellschaft Rechtsberatungsleistungen. Für das Jahr 2018 erhielt das verbundene Unternehmen insgesamt \$ 105.064 für Kostenerstattungen, einschließlich Personal- und Reisekostenumlagen.

Ein verbundenes Unternehmen erbringt Leistungen für bestimmte Immobilien, u.a. die ästhetische Beurteilung, Designberatung, Markenentwicklung, PR-Koordinierung und Organisation von Veranstaltungen. Für das Jahr 2018 erhielt das verbundene Unternehmen insgesamt \$ 411.316 für Kostenerstattungen, einschließlich Personal- und Reisekostenumlagen.

Ein verbundenes Unternehmen erbringt Vermietungsleistungen für bestimmte Immobilien. Für das Jahr 2018 erhielt das verbundene Unternehmen insgesamt \$ 508.053 für Provisionen und Kostenerstattungen, einschließlich Personal- und Reisekostenumlagen.

Ein verbundenes Unternehmen erbringt Dienstleistungen für bestimmte Immobilien im Bereich Nachhaltigkeitsberatung. Für das Jahr 2018 erhielt das verbundene Unternehmen insgesamt \$ 7.539 für Kostenerstattungen, einschließlich Gebühren externer Dienstleister, Personal- und Reisekostenumlagen.

Des Weiteren erhielt ein verbundenes Unternehmen sonstige Verwaltungsaufwendungen für bestimmte Immobilien und für die Gesellschaft erstattet. Für das Jahr 2018 erhielt das verbundene Unternehmen dafür insgesamt \$ 306.601.

Die offenen Verbindlichkeiten gegenüber mehreren verbundenen Unternehmen aus diesen Dienstleistungen betragen am 31. Dezember 2018 \$ 863.529; sie sind in der Position „Verbindlichkeiten – verbundene Unternehmen“ des beigefügten konsolidierten Jahresabschlusses enthalten.

11. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Im Verlauf der üblichen Geschäftstätigkeit besteht die Möglichkeit, dass der Fonds in Rechtsstreitigkeiten verwickelt wird, wobei der Streitwert hoch sein kann. Auch wenn der Ausgang von Klagen, Gerichtsverfahren und Auseinandersetzungen nicht mit Sicherheit vorhersehbar ist, ist die Geschäftsleitung aufgrund der ihr derzeit bekannten Fakten der Meinung, dass der Ausgang derartiger Angelegenheiten voraussichtlich keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die konsolidierte Vermögens- und Ertragslage oder das Betriebsergebnis des Fonds haben wird.

Darlehensbürgschaften

Die Gesellschaft hat Bürgschaften für mehrere Darlehensverbindlichkeiten übernommen, die in der folgenden Aufstellung zum 31. Dezember 2018 zusammengefasst sind:

[Aufstellung siehe Seite 22]

Zusätzliches Kapital

Der Fonds hat sich bereit erklärt, zusätzliches Kapital zur Verfügung zu stellen, das im Rahmen der jeweiligen Objektgesellschaftsverträge nach Bedarf für Instandhaltungs- und Vermietungsinvestitionen oder zum Ausgleich fehlender Betriebsmittel verwendet wird.

Historic Tax Credits (öffentliche Denkmalszuschüsse)

Das Objekt Ponce City Market wurde nach einem vom National Park Service genehmigten Plan saniert. Die im Rahmen dieser Planung entstandenen Sanierungskosten sind steuerlich anrechenbar nach §47 International Revenue Code. Voraussetzung für die Steuergutschrift war die Genehmigung der Sanierungsmaßnahme durch den National Park Service, die Ponce City Market 2014 erteilt wurde. Außerdem stehen die Steuergutschriften nach Abschluss der Sanierung fünf Jahre lang unter dem Vorbehalt der Rücknahme. In dem Fünfjahreszeitraum reduziert sich die potenzielle Rückforderung um 20% pro Jahr. Am 31. Dezember 2018 betrug die potenzielle Rückforderung noch \$ 16.535.316.

12. FINANZKENNZAHLEN

Es folgen ausgewählte Finanzkennzahlen des Fonds für das am 31.12.2018 beendete Jahr⁽¹⁾:

Vermögensverwaltungskosten:	
Fondsverwaltungsgebühr ⁽²⁾	0,70%
Vermögensverwaltungsgebühr ⁽³⁾	<u>1,10%</u>
	<u>1,80%</u>
Nettokapitalrendite ⁽⁴⁾	5,89%
Gesamtrendite vor Vermögensverwaltungskosten ⁽⁴⁾	13,16%
Gesamtrendite nach Vermögensverwaltungskosten ⁽⁴⁾	9,41%
Geplante Ausschüttung an Kommanditisten für 2018 ⁽⁵⁾	6,00%
Angepasster Nettoinventarwert (NAV) pro Kommanditanteil am 31. Dezember 2018 ⁽⁶⁾	\$ 1,48

⁽¹⁾ Alle Beträge nach Abzug der auf Minderheitsbeteiligungen entfallenden Beträge

⁽²⁾ Jährliche Gebühr der Komplementärin als Anteil der ursprünglichen Kommanditeinlagen. Die nach GAAP-Vorgaben auf der Basis zeitanteiliger Nettovermögenswerte von \$ 508.650.638 errechneten Fondsverwaltungsgebühren betragen 0,44%.

⁽³⁾ Jährliche Gebühr der Komplementärin als Anteil der ursprünglichen Kommanditeinlagen. Die nach GAAP-Vorgaben auf der Basis zeitanteiliger Nettovermögenswerte von \$ 508.650.638 errechneten Vermögensverwaltungsgebühren betragen 0,70%

11. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE (Fortsetzung von Seite 20)

Projektname	Art der Bürgschaft der Gesellschaft	Kreditgeber	Laufzeit der Bürgschaft	Fälligkeit	Darlehenssaldo am 31.12.18	Haftungslimit	Haftungsbestimmungen	Besichert durch
Weingarten Retail Portfolio	Standard-Ausnahmeregelungen	LBBW	Kreditaufzeit	31.03.2021	\$ 170.000.000	\$ 170.000.000	Ann. 1	Liegenschaft
Shops in Georgetown	Standard-Ausnahmeregelungen	LBBW	Kreditaufzeit	01.08.2023	\$ 160.000.000	\$ 160.000.000	Ann. 1	Liegenschaft
Ponce City Market	Ausfallbürgschaft	ADA	Kreditaufzeit	-	-	-	Ann. 2	keine
Ponce City Market	Standard-Ausnahmeregelungen	PNC	Kreditaufzeit	05.05.2022	\$ 180.000.000	\$ 180.000.000	Voll	Liegenschaft
Beach Place Apartments	Standard-Ausnahmeregelungen	PNC	Kreditaufzeit	11.01.2021	\$ 35.000.000	\$ 35.000.000	Voll	Liegenschaft

Ann. 1: Die Gesellschaft und der Projektpartner haften sowohl gesamtschuldnerisch als auch einzeln, wobei die Haftung von Einzelregelungen abgesehen auf die Hypothek beschränkt ist. Die Gesellschaft und der Projektpartner haben vereinbart, zur Begleichung von Forderungen des Darlehensgebers aus der Haftungsvereinbarung anteilige Zahlungen an die Objektgesellschaft zu leisten. Wenn einer der Partner für den Ausfall verantwortlich ist, haftet dieser Partner allein.

Ann. 2: Die Gesellschaft haftet aus der Ausfallbürgschaftsvereinbarung für 100% der bedingten Zahlungsverpflichtung einschließlich fälliger Zinsen. Der zugrundeliegende Darlehensvertrag über \$ 11.500.000 mit der Atlanta Development Authority (ADA) ist mit 3 Prozent verzinst. Die Höhe der ereignisabhängigen Zahlungen muss regelmäßig einmal im Quartal und anlässlich von Kapitalmaßnahmen berechnet werden, um die verfügbaren Mittel für Kapital und Zinsen gemäß Darlehensvertrag zu ermitteln. Die verfügbaren Mittel hängen wie im Darlehensvertrag definiert von den Gesamterträgen an die Anleger ab; wenn die definierten Zielgrößen nicht erreicht werden, ist keine Zahlung fällig. Der Darlehensvertrag endet, je nachdem, welches Ereignis früher eintritt, sobald Kapital und Zinsen vollständig zurückgezahlt sind, oder am 31.12.2041.

⁽⁴⁾Die Nettokapitalrendite errechnet sich aus dem Verhältnis von Nettogewinn/-verlust aus Investitionen für das Jahr 2018 zum Nettovermögenswert am 31.12.2017 zuzüglich zeitanteiler Einlagen, Ausschüttungen und Anteilsrücknahmen im laufenden Jahr. Die Gesamtrendite errechnet sich aus der Zunahme/Minderung des Nettovermögens aus Betriebstätigkeit im Jahr 2018 vor und nach Vermögensverwaltungskosten im Verhältnis zum Nettovermögenswert am 31.12.2017 zuzüglich zeitanteiler Einlagen, Ausschüttungen und Anteilsrücknahmen im laufenden Jahr.

⁽⁵⁾Für Mai 2019 geplante Auszahlung von Ausschüttungen für das Jahr 2018

⁽⁶⁾Diese Kennzahl ist keine GAAP-Vorgabe. Sie errechnet sich aus dem Nettovermögenswert im konsolidierten Jahresabschluss zum 31.12.2018 abzüglich des Anteils der Komplementärin an diesem Nettovermögenswert, abzüglich der auf die Kommanditisten entfallenden anteiligen Verkaufsgebühren und geschätzten Transaktionskosten, dividiert durch die Zahl der ausgegebenen Anteile am 31. Dezember 2018.

13. NACHTRÄGLICHE EREIGNISSE

In Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Rechnungslegung hat der Fonds Ereignisse und Transaktionen im Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum Fertigstellungstag des konsolidierten Jahresabschlusses, dem 2. April 2019, bewertet. Die Geschäftsleitung ist der Ansicht, dass es außer den hier dargestellten keine wesentlichen Ereignisse gab, die im konsolidierten Jahresabschluss erfasst und/oder veröffentlicht werden müssten.