



March 2013

Dear Residents of Mark Center,

As you may be aware, the Alexandria City Council approved the 30-year Beauregard Small Area Plan last spring. When implemented slowly over the next 30 years, this plan will create a walkable urban place that will include a Town Center with new amenities, shops, grocery, restaurants, and more. The next step towards realizing this plan is the rezoning, which is a public process that will involve community outreach, notification and opportunities for comment. In order to ensure we effectively communicate information and to ensure that you have all the facts about this process and future redevelopment plans for the *Apartments at Mark Center*, we have launched a new website for our residents and for the broader community. The address for the new site is:

www.MarkCenterInfo.com

This site includes information about the Beauregard Small Area Plan, detail on the long-term benefits of the plan and amenities. In addition to new amenities, the plan will bring new transportation options and committed affordable housing. You will also be able to get answers to frequently asked questions, ask any other questions that you may have and sign up for future updates.

The website will serve as a central, valuable source of information for the coming years. Please be sure to explore the website and check it regularly for new information.

Thank you for your continued patronage. Please let us know if you have any questions or concerns.

The JBG Companies



THE JBG COMPANIES

BROOKDALE | HILLWOOD | STONERIDGE | LYNBROOK | MEADOWCREEK | WILLOW RUN

5708 Merton Court | Alexandria, VA 22311 | 703.578.7850





Marzo de 2013

Estimados Residentes de Mark Center:

Como deben ya saber, el Concejo de la Ciudad de Alexandria aprobó el Plan de la Pequeña Área de Beauregard la primavera pasada. El plan será implementado gradualmente durante los próximos 30 años; creará un área urbana peatonal que incluirá un Centro de la Ciudad con nuevos servicios, tiendas, almacenes, restaurantes, y más. El próximo paso hacia la ejecución del plan es la rezonificación, que se trata de un proceso público que implicará la participación comunitaria, notificaciones y oportunidades para hacer comentarios. A fin de garantizar nuestra comunicación efectiva de la información y que ustedes cuenten con todos los datos sobre este proceso y sobre los planes de redesarrollo futuro de los *Departamentos de Mark Center*, hemos creado un nuevo sitio Web para nuestros residentes y para la comunidad en general. La dirección de este sitio Web es:

www.MarkCenterInfo.com

El sitio contiene información acerca del Plan de la Pequeña Área de Beauregard, detalles de los beneficios a largo plazo del plan y de los servicios. Además de los nuevos servicios, el plan otorgará nuevas opciones de transporte y viviendas asequibles comprometidas. También podrán encontrar respuestas a preguntas frecuentes, podrán hacer cualquier otra pregunta que tengan, e inscribirse para recibir actualizaciones futuras.

El sitio Web servirá como una fuente central y valiosa de información para los años venideros. Les solicitamos se aseguren de explorar el sitio e ingresar de manera regular para obtener nueva información.

Gracias por su constante apoyo. No dejen de contactarse en caso de tener cualquier consulta o inquietud.

The JBG Companies



THE JBG COMPANIES

BROOKDALE | HILLWOOD | STONERIDGE | LYNBROOK | MEADOWCREEK | WILLOW RUN

5708 Merton Court | Alexandria, VA 22311 | 703.578.7850



An Affordable Housing Solution for Alexandria Through the Beauregard Small Area Plan

The population of the Washington DC area is growing at an astounding rate and the cost of housing is rising all over the region including in Alexandria. That's why, when the City, citizens and property owners all worked together to create a vision for development for the Beauregard Small Area Plan (BSAP) area over the next 30 years, affordable housing was identified as a top priority of the plan.

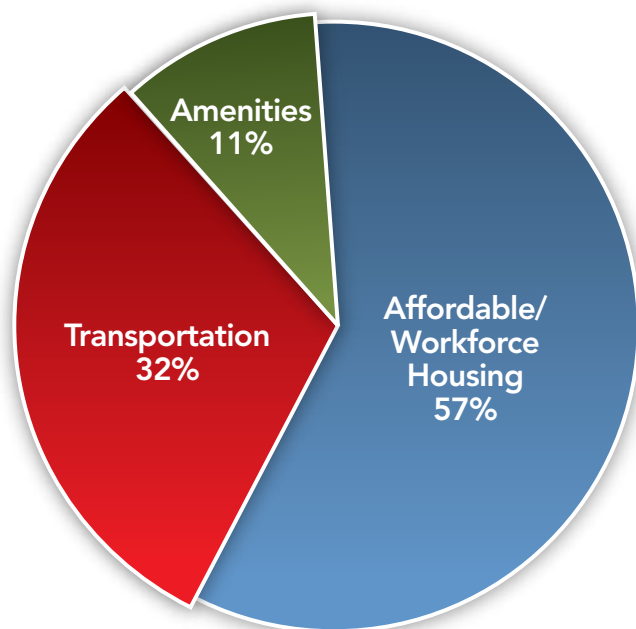
- 57% of the community benefits go to protecting affordable housing options for families in Alexandria. That's \$120 million.
- **This is one of the largest contributions ever to affordable housing in the City's history and in the region.**
- A significant portion will be funded by the five property owners in cash contributions and tax revenue generated by the redevelopment. Additionally, JBG will donate 100 apartments.
- The City will be responsible for utilizing these contributions to implement the affordable housing goals identified in the Beauregard Small Area Plan.

Creating affordable housing in Alexandria

- Of the existing 5,500 market-rate affordable apartments in the BSAP, NONE are dedicated to affordable housing. As more and more people move to the region, housing costs will continue to rise if nothing is done.
- The City's plan **CREATES** affordable housing by providing unprecedented funding towards dedicated apartments serving families with incomes up to 40-75% of Area Median Income.

For questions, please contact Catharine Puskar of Walsh, Colucci, Lubeley, Emrich & Walsh, P.C. at cpuskar@arl.thelandlawyers.com

Breakdown of \$210 Million Community Benefits



Tenants wishing to remain in the area can be accommodated

- Meaningful relocation assistance will be provided to assist existing residents find comparable homes in the area as redevelopment occurs and they will receive a moving allowance.
- Redevelopment will occur in multiple phases over a 30 year timeframe with a typical phase impacting 150 apartments. As such, many residents will be able to continue to live in their existing homes for many years to come. The numbers demonstrate there is plenty of room to accommodate existing tenants who want to remain part of the community. For example, the Apartments at Mark Center have an average turnover rate of 40% (1000 apartments), typical for this market, and vacancy rate of 5% (130 apartments).



How residents of Alexandria will benefit from the Beauregard Small Area Plan.

The City's Beauregard Small Area Plan calls for creating a vibrant, diverse community of residential, retail, hotel and office space that will serve current residents and the future growth of Alexandria. In addition to the significant affordable housing contribution, the property owners will also be making large contributions for much needed amenities that would otherwise not be provided, including:

- A new Town Center with over 200,000 sf of retail shops
- Intersection improvements, including N. Beauregard Street and Seminary Road.
- New Bus Rapid Transitway (dedication of funds and Right of Way)
- New Athletic field with lights adjacent to Ramsey Elementary School (over \$8 million)
- New Fire Station (\$11 million)
- New walkable street network with enhanced landscaping and bike trails to connect the neighborhoods throughout the plan area.
- Undergrounding of utilities
- Over 44 acres of new parks, open spaces, and a system of walking and bike paths open to all Alexandria residents
- Additional annual tax revenues for the city of \$46 million when fully built (2042).
- Environmentally friendly design features and improved storm water management.

For questions, please contact Catharine Puskar of Walsh, Colucci, Lubeley, Emrich & Walsh, P.C. at cpuskar@arl.thelandlawyers.com

El Plan de la Pequeña Área de Beauregard otorga una solución de viviendas asequibles para Alexandria

La población del área de Washington DC está creciendo a un ritmo sorprendente y el costo de las viviendas está aumentando en toda la región, incluida Alexandria. Éste ha sido el motivo por el cual, cuando la ciudad, los ciudadanos y los propietarios de viviendas trabajaron juntos para crear una visión para el desarrollo del Plan de la Pequeña Área de Beauregard (BSAP, por sus siglas en inglés) para los próximos 30 años, la solución de viviendas asequibles fue identificada como la principal prioridad del plan.

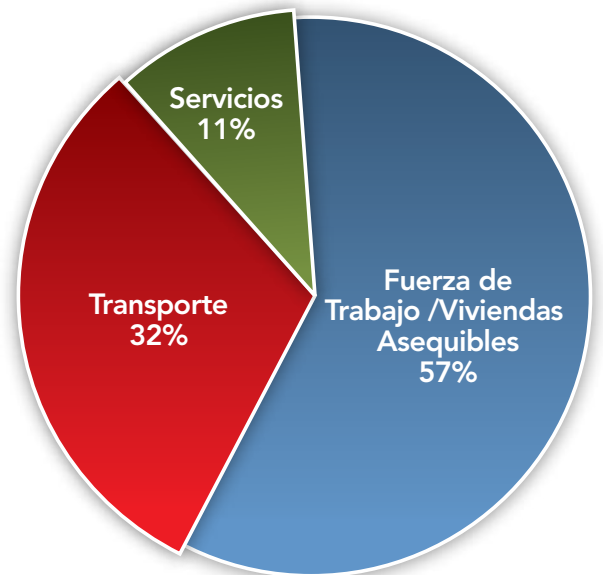
- El 57% de los beneficios comunitarios son destinados a la protección de opciones de viviendas asequibles para las familias de Alexandria. Este porcentaje equivale a \$120 millones.
- **Esta es una de las contribuciones más importantes jamás efectuadas para viviendas asequibles en la historia de la Ciudad y en la región.**
- Una significativa parte será financiada por los cinco propietarios de viviendas mediante contribuciones en efectivo e impuestos generados por el redesarrollo. Además, JBG donará 100 departamentos.
- La Ciudad será la responsable de utilizar estas contribuciones para implementar los objetivos de viviendas asequibles identificados en el Plan de la Pequeña Área de Beauregard.

Creación de viviendas asequibles en Alexandria

- De los 5.500 departamentos asequibles existentes a la tasa del mercado en el Plan BSAP, NINGUNO está destinado a viviendas asequibles. A medida que más y más personas se mudan a la región, los costos de las viviendas continuarán incrementándose si no se toma ninguna medida al respecto.
- El plan de la Ciudad CREA viviendas asequibles al brindar una financiación sin precedentes para departamentos dedicados que sirven a familias cuyos ingresos se encuentran entre el 40 y el 75% del Ingreso Medio del Área.

For questions, please contact Catharine Puskar of Walsh, Colucci, Lubeley, Emrich & Walsh, P.C. at cpuskar@arl.thelandlawyers.com

Análisis detallado de los beneficios comunitarios de \$210 millones



Los inquilinos que deseen permanecer en el área pueden ser acomodados.

- Se brindará una significativa asistencia de traslado a los residentes actuales para que puedan encontrar hogares comparables en el área a medida que se genera el redesarrollo; asimismo, éstos recibirán una pensión por traslado.
- El redesarrollo se producirá en múltiples etapas durante un período de 30 años; la etapa típica afectará a 150 departamentos. Como tales, muchos residentes podrán continuar residiendo en sus viviendas actuales por muchos años venideros. Los números demuestran que hay suficiente espacio para acomodar a los inquilinos actuales que desean seguir formando parte de la comunidad. Por ejemplo, los Departamentos de Mark Center tienen una tasa de recambio promedio del 40% (1.000 departamentos), lo que es típico en este mercado, y una tasa de vacantes del 5% (130 departamentos).



Cómo el Plan de la Pequeña Área de Beauregard beneficiará a los residentes de Alexandria.

El Plan de la Pequeña Área de Beauregard de la Ciudad pretende crear una comunidad dinámica y variada, llena de espacios residenciales, tiendas, hoteles y oficinas, que servirá a los residentes actuales y al crecimiento futuro de Alexandria. Además de la significativa contribución al plan de viviendas asequibles, los propietarios también harán grandes contribuciones para diversos servicios necesarios que de otro modo no podrían ser provistos, entre los que se incluyen los siguientes:

- Un nuevo Centro de la Ciudad, con más de 200.000 pies cuadrados de tiendas de venta minorista
- Mejoras a las intersecciones, incluidas las calles N. Beauregard y Seminary Road.
- Un nuevo carril de tránsito rápido para autobuses (compromiso de fondos y Derecho de Paso)
- Nuevo campo de deportes con luces contiguo a la Escuela Primaria Ramsey (más de \$8 millones)
- Nueva estación de bomberos (\$11 millones)
- Nueva red de calles peatonales con paisajes mejorados y bicisendas que conectan los barrios de toda el área incluida en el plan.
- Instalación subterránea de servicios
- Más de 44 acres de parques nuevos, espacios abiertos, y un sistema de senderos para caminar y para andar en bicicleta para todos los residentes de Alexandria
- Ingresos impositivos anuales adicionales para la ciudad por la suma de \$46 millones cuando el proyecto haya finalizado (año 2042).
- Características de diseño ecológico y gestión mejorada de aguas pluviales.

For questions, please contact Catharine Puskar of Walsh, Colucci, Lubeley, Emrich & Walsh, P.C. at cpuskar@arl.thelandlawyers.com