



Haus am Postplatz, Dresden

Wealthcap Immobilien Deutschland 46
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Investitionsbericht vom 30.11.2022
Wealthcap Objekt Dresden GmbH & Co. KG

Vermittler:

Schmidtner
FINANCE

Postfach 62 04 40
22404 Hamburg

Tele : +49 (0) 40 - 325 07 14 - 0

Fax : +49 (0) 40 - 325 07 14 - 50

Info@Schmidtner-GmbH.de

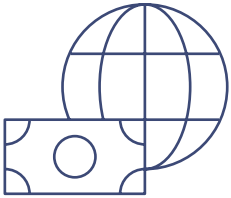
www.Schmidtner-GmbH.de

Inhalt

Finanzanlagen im bewegten Umfeld unserer Zeit	4
Allgemeine Informationen	5
Die Immobilie und ihr Standort	7
Kaufvertrag	8
Investitions- und Finanzierungsplan auf Ebene der Objektgesellschaft (Prognose)	13
Bewertung der Immobilie	13
Finanzierung des Immobilienerwerbs	14
Mietverträge	19
Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft	31
Geschäftsbesorgungsvertrag	34
Dienstleistungsvertrag Property Management	35
Impressum/Hinweise/Kontakt	36

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen (ab 01.01.2023 das Basisinformationsblatt) zum Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Die beworbene Anlage betrifft den Erwerb von Anteilen eines geschlossenen Fonds mit Immobilienstrategie. Der Anleger ist mittelbar an der beschriebenen Immobilie beteiligt.

Finanzanlagen im bewegten Umfeld unserer Zeit



Anlageumfeld

- Die Realzinsen sind angesichts der stark gestiegenen Inflation auch an den Anleihemärkten noch immer negativ – das aktuelle Marktumfeld führt zu laufender Beobachtung der Maßnahmen der Europäischen Zentralbank und fiskalischer Maßnahmen
- Die aktuellen Krisen führen u. a. zu steigenden Energie- und Baukosten sowie zu sukzessiv steigender Inflation
- Wealthcap beobachtet und analysiert die Situation fortlaufend, um bei Bedarf mögliche Handlungsoptionen abzuleiten und ggf. umzusetzen



Einordnung des Immobilienmarktes aus aktueller Sicht

- Im Vordergrund unseres Handelns steht dabei stets, mit unseren Geschäftspartnern und Mietern partnerschaftlich alle notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um diese Herausforderungen zu meistern und schlussendlich für Sie als Anleger die langfristigen Ziele unserer Immobilienfonds zu erreichen.
- Wir können Ihnen versichern, dass wir weiterhin jederzeit alles in unserer Hand liegende tun, um im Sinne unserer Anleger zu agieren, wie wir es auch in den vergangenen Krisen erfolgreich getan haben. Eine verlässliche Einschätzung, ob dies ausreichen wird, um auch diese schwierige Zeit erfolgreich zu meistern, wird erst im weiteren Verlauf möglich sein.

Hinweise

1. Bitte machen Sie sich vor diesem Hintergrund besonders mit den Risiken einer Anlage in geschlossene Immobilienfonds vertraut. Die ausführlichen Risikohinweise entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 22.09.2022 (inkl. etwaiger Aktualisierungen, Nachträge, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) sowie den wesentlichen Anlegerinformationen (ab 01.01.2023 dem Basisinformationsblatt).
2. Die Darstellung der Auswirkungen der aktuellen Situation auf Standorte, Mieter und Assetklassen ist eine Momentaufnahme und entspricht dem Stand dieser Publikation. Es kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch keine valide Abschätzung der Effekte auf die Segmente und deren Beeinträchtigung des Mietwachstums gegeben werden.

Allgemeine Informationen

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Investmentgesellschaft“ genannt), hat am 30.11.2022 entsprechend den im Verkaufsprospekt vom 22.09.2022 (nachfolgend „Verkaufsprospekt“ genannt) dargestellten Anlagegrenzen eine Beteiligung i.H.v. ca. 89,9% an der Wealthcap Objekt Dresden GmbH & Co. KG (nachfolgend „Objektgesellschaft“ genannt) erworben. Die Objektgesellschaft – und damit mittelbar die Investmentgesellschaft – hat die Wohn- und Geschäftsimmobilie, gelegen in 01067 Dresden, in der Marienstraße 1, 3, 3a; Postplatz 2, 2a, 3, 3a; Wallstraße 2, 4 (nachfolgend „Immobilie“ genannt) erworben.¹



¹ Der Investitionsbericht enthält eine verkürzte Darstellung zu der Beteiligung der Anleger an der Investmentgesellschaft. Grundlage der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind der Verkaufsprospekt vom 22.09.2022 (inkl. etwaiger Aktualisierungen, Nachträge, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (ab 01.01.2023 das Basisinformationsblatt). Bitte lesen Sie den Prospekt, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen.



20

Blue circular sign with a white symbol

Größe
Erdbeeren
Spenden
1,49

Wenzel

Wenzel

Wenzel

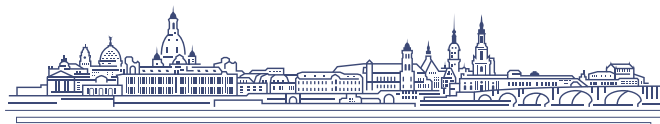
Wenzel

Die Immobilie und ihr Standort

Das Wohn- und Geschäftshaus „Haus Postplatz“ befindet sich im Zentrum von Dresden, unmittelbar am Postplatz gelegen, etwa 700 m südlich des Elbufers. In den oberen vier Geschossen befinden sich insgesamt 68 Wohnungen, die Zugang zu einem im 3. Obergeschoss errichteten Innenhof haben. Neben einem Fitnessstudio im 2. Obergeschoss verfügt die Immobilie über Gastronomie-, Büro- und Einzelhandelsflächen in den beiden darunterliegenden Etagen. Zwei Untergeschosse bieten Platz zum Parken. Die Umgebung ist geprägt durch eine äußerst heterogene, innenstadttypische Nutzerstruktur aus Einzelhandel, Hotel, Gastronomie und Wohnen. In direkter Nachbarschaft befinden sich zudem touristische Anziehungspunkte wie der Dresdener Zwinger, das Residenzschloss und die Semperoper. Im direkten Umkreis findet sich eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Der Dresdener Altmarkt kann zu Fuß in fünf Minuten erreicht werden.

Die Objektdaten der Immobilie sind wie folgt:

Objektadresse	Marienstraße 1, 3, 3a; Postplatz 2, 2a, 3, 3a; Wallstraße 2, 4, 01067 Dresden
Hauptmieter	REWE Markt GmbH, dm-drogerie markt GmbH + Co. KG, FIT/one GmbH, Wenzel Prager Bierstuben Gastronomie Betriebs GmbH, Wok Art GmbH, Drees & Sommer SE sowie Wohnungsmieter
Vermietungsstand gemessen an der Mietfläche (gerundet)	82 %
Baujahr/Fertigstellung	2019
Grundstücksfläche	Ca. 4.245 qm
Mietfläche	- Ca. 18.534 qm davon - ca. 7.064 qm Wohnfläche (68 Wohnungen, inkl. Mietkeller) - ca. 5.320 qm Einzelhandelsfläche, - ca. 3.911 qm Fitnessstudio, - ca. 1.115 qm Gastronomiefläche, - ca. 851 qm Bürofläche - ca. 273 qm Lagerfläche)
Pkw-Stellplätze	Ca. 143



Risikohinweis: Es bestehen spezifische Risiken bzgl. der Beteiligung an der Investmentgesellschaft und bzgl. der Immobilie (z. B. hinsichtlich der Bauqualität oder höherer als prognostizierter Instandhaltungs-/setzungs- und/oder Revitalisierungsaufwendungen bzw. hinsichtlich der Schuldnerqualität der Mieter). Es bestehen Leerstands- und Vermietungsrisiken, insbesondere im Zusammenhang mit der gegenwärtigen Krisensituation durch die Ausbreitung des Coronavirus. Zudem kann es durch die negativen diplomatischen Entwicklungen, militärische Konflikte und die wachsenden geopolitischen Unsicherheiten in Europa z. B. zu zusätzlichen Mietausfällen oder Mietstundungen kommen.

Die ausführlichen Risikohinweise entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 22.09.2022 (inkl. etwaiger Aktualisierungen, Nachträge, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) sowie den wesentlichen Anlegerinformationen (ab 01.01.2023 dem Basisinformationsblatt).

Kaufvertrag

Verkäuferin	PPE Postplatz Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Käuferin	Wealthcap Objekt Dresden GmbH & Co. KG
Abschluss des Kaufvertrages	24.09.2018 (UR-Nr. G 3249/2018 des Notars Dr. Stefan Görk, München) sowie Ergänzungsvereinbarung vom 19./29.04.2022 (gemeinsam der „Kaufvertrag“)
Kaufgegenstand	Kaufgegenstand ist der Grundbesitz, eingetragen beim Amtsgericht Dresden, Grundbuch von Dresden-Altstadt 1, Blatt 3204 <ul style="list-style-type: none">- BV lfd. Nr. 8, Flurstück 647/5, Gebäude- und Freifläche, 2.664 qm;- BV lfd. Nr. 8, Flurstück 2615/11, Gebäude- und Freifläche, 1.570 qm;- BV lfd. Nr. 8, Flurstück 2619/6, Gebäude- und Freifläche, 11 qm, jeweils Marienstraße 1, 3, 3a, Postplatz 2, 2a, 3, 3a sowie Wallstraße 2 und 4
Belastung des Kaufgegenstandes in Abt. II	In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Belastungen eingetragen: <ul style="list-style-type: none">- lfd. Nr. 8, (Flurstück 2615/11): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzung und Unterhaltung einer Kabelanlage) zugunsten der Telekom Deutschland GmbH;- lfd. Nr. 9 (Flurstück 2615/11): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bau- und Benutzungsbeschränkung) zugunsten der Telekom Deutschland GmbH- lfd. Nr. 10: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mieterdienstbarkeit) – auflösend bedingt – zugunsten der Mieterin REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Ost;- lfd. Nr. 11 (Flurstücke 647/5): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Sicherung der öffentlichen Beleuchtung) zugunsten der Stadt Dresden; Auf Anforderung der Begünstigten kann zudem folgende Dienstbarkeit zur Eintragung kommen: (Flurstücke 647/5, 2615/11 und 2619/6): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung, zum Betrieb und zur Unterhaltung eines Energieversorgungsnetzes und damit in Zusammenhang stehender Stromverteilungs- und Strommessanlagen) zugunsten der GETEC AREALNETZ GmbH sowie deren Rechtsnachfolgern.
Belastung des Kaufgegenstandes in Abt. III	In Abteilung III des Grundbuchs sind folgende Belastungen eingetragen: <ul style="list-style-type: none">- lfd. Nr. 1: Grundschild – ohne Brief – über 2.936.000 EUR für die Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart mit 18 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO;- lfd. Nr. 2: Grundschild – ohne Brief – über 51.250.000 EUR für die Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart mit 15 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO hinsichtlich des zuletzt zu zahlenden Teilbetrages i. H. v. 7.687.500 EUR- lfd. Nr. 3: Grundschild – ohne Brief – über 4.041.000 EUR für die Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart mit 15,00 % Zinsen jährlich Die vorbezeichneten Grundschilden sind sämtlich nachrangig zu der in Abt. II unter lfd. Nr. 10 eingetragenen Mieterdienstbarkeit zugunsten der Mieterin REWE Markt GmbH.

Kaufpreis und Kaufpreiszahlung	<p>Der vereinbarte vorläufige Kaufpreis betrug 104.863.000 EUR. Der endgültige Kaufpreis wurde maßgeblich unter Berücksichtigung des zum Ermittlungszeitpunkt, dem 30.11.2021, tatsächlich bestehenden Vermietungsumfanges des Kaufgegenstandes ermittelt und betrug 104.847.141,00 EUR. Die Käuferin war zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit (30.11.2019) zu kaufvertraglich vereinbarten Einbehalten berechtigt, welche zum 30.11.2021 vollständig an die Verkäuferin ausbezahlt bzw. zu Gunsten der Käuferin verfallen sind (z. B. Einbehalt für Mieterausbaukosten).</p> <p>Die Parteien sind davon ausgegangen, dass es sich bei den aufgrund des Kaufvertrages zu bewirkenden Leistungen nicht um eine Geschäftsveräußerung im Ganzen i. S. v. § 1 Abs. 1a UStG, sondern um eine steuerbare aber grundsätzlich steuerfreie Grundstückslieferung handelt. Für den Fall, dass die Auffassung der Parteien nicht von den Finanzbehörden geteilt werden sollte, haben die Parteien den Umgang hiermit umfassend geregelt. Unter anderem ist die Verkäuferin sodann verpflichtet, die ursprüngliche Rechnung zu stornieren und ein neues Abrechnungsdokument über die dann vorliegende Geschäftsveräußerung im Ganzen zu erstellen, da der zunächst beschränkte Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung der Verkäuferin für diesen Fall ins Leere ginge.</p>
Mietverhältnisse	<p>Für den Kaufgegenstand bestehen derzeit insgesamt 66 Mietverträge, von denen 50 Wohnraummietverhältnisse und 16 Gewerberaummietverhältnisse darstellen (siehe hierzu im Detail unter „Mietverträge“). Die Käuferin übernahm diese Mietverträge im Innenverhältnis wirtschaftlich ab dem Übergabezeitpunkt (siehe hierzu in dieser Tabelle unter „Übergang Besitz, Nutzungen und Lasten“) und im Außenverhältnis zu den Mietern mit der Grundbuchumschreibung.</p>
Haftung	<p>Die Käuferin schloss den Kaufvertrag über den Kaufgegenstand in dessen damaligen Zustand (Rohbau bis Oberkante Erdgeschoss) und unter Berücksichtigung der von der Verkäuferin noch zu erfüllenden Bauverpflichtung. Die Baumaßnahmen am Kaufgegenstand wurden zwischenzeitlich fertiggestellt.</p> <p>Die Verkäuferin übernimmt die Haftung ausschließlich nach Maßgabe des Kaufvertrages. Ansprüche der Käuferin gegen die Verkäuferin aufgrund von offenen oder verdeckten Sachmängeln sind ausgeschlossen, sofern im Kaufvertrag nicht ausdrücklich eine im Einzelnen abweichende Vereinbarung getroffen wurde. Ein Haftungsausschluss der Verkäuferin gilt ferner betreffend das Vorliegen etwaiger Umweltschäden, sofern diese nicht nachweislich durch die Verkäuferin während deren Besitzzeit verursacht wurden. Vielmehr hat die Käuferin die Verkäuferin im Falle einer Inanspruchnahme durch Behörden oder Dritte freizustellen.</p>

Haftung

Die Verkäuferin garantiert u. a., dass

- sie zum Übergabezeitpunkt alleinige Eigentümerin des Kaufgegenstandes gewesen ist,
- die für den Kaufgegenstand und dessen Nutzung erforderliche, in der Sphäre der Verkäuferin liegende, Bau- und Nutzungsgenehmigungen vorliegen und zum 20.09.2018 („Stichtag“) keine entsprechenden Widerrufe, Widersprüche oder Rücknahmen vorliegen,
- zum Stichtag keine Rechtsstreitigkeiten mit Dritten oder behördliche Rechtsbehelfsverfahren von der Verkäuferin anhängig gemacht oder von Dritten angedroht wurden, die sich auf den Kaufgegenstand beziehen,
- zum Stichtag nach Kenntnis der Verkäuferin keine Verfügungs- oder Veränderungssperre, kein Enteignungsverfahren, kein Grenzregelungsverfahren, keine Beschränkung nach dem Wohnbindungsgesetz oder Bescheide nach dem Wohnraumförderungsgesetz vorliegen,
- zum Übergabezeitpunkt keine Grundsteuern und öffentlichen Abgaben rückständig sind und
- hinsichtlich des Vertragsgegenstandes keine Arbeitsverhältnisse bestehen, die auf die Käuferin übergehen könnten.

Im Hinblick auf die zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses abgeschlossenen Mietverträge garantiert die Verkäuferin u. a., dass

- zum Stichtag weder die Verkäuferin noch einer der Mieter eine Kündigung erklärt oder angedroht hat,
 - zum Übergabezeitpunkt keine weiteren als die offengelegten Mietverträge nebst etwaiger Nachträge sowie dazugehöriger schuldrechtlicher Vereinbarungen bestanden,
 - zum Übergabezeitpunkt keine Vorausverfügungen oder Verpfändungen über die Ansprüche auf Zahlung der Miete aus den Mietverträgen für den Zeitraum nach dem Übergabetag getroffen wurden bzw. diese mit der Ablösung von Grundpfandrechten hinfällig wurden,
 - zum Stichtag keine Rechtsstreitigkeiten mit den Mietern rechtshängig oder schriftlich angedroht waren.
-

Haftung

Bei den vorgenannten Garantien handelt es sich um selbstständige Garantieverprechen, welche zur Anspruchsberechtigung kein Verschulden auf Seiten der Verkäuferin voraussetzen. Im Falle einer Garantieverletzung ist die Verkäuferin i. d. R. verpflichtet, innerhalb einer angemessenen Frist den Zustand herzustellen, der bei vereinbarter Beschaffenheit vorliegen würde (Naturalrestitution). Stellt die Verkäuferin den vertragsgemäßen Zustand nicht her oder ist eine solche Herstellung unmöglich, kann die Käuferin von der Verkäuferin Schadensersatz in Geld verlangen. Ein Anspruch besteht nur in der Höhe des tatsächlich bei der Käuferin eingetretenen Schadens. Nicht ersetzt werden u. a. der entgangene Gewinn, Mangelfolgeschäden sowie ein etwaig entstandener merkantiler Minderwert.

Die Käuferin ist nur berechtigt, Ansprüche und Rechte im Zusammenhang mit der Verletzung einer Garantie oder vereinbarten Beschaffenheit geltend zu machen, sofern der betreffende Anspruch im Einzelfall mindestens 10.000 EUR beträgt und eine Mehrzahl von Schäden einen Betrag von 100.000 EUR übersteigt. Erst bei Übersteigen der 100.000 EUR hat die Verkäuferin den Schaden vollständig zu ersetzen. Sämtliche Ansprüche der Käuferin sind insgesamt auf einen Betrag von 5.000.000 EUR begrenzt. Dies gilt nicht für die Haftung der Verkäuferin betreffend die Übertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand.

Ansprüche der Käuferin verjähren i. d. R. innerhalb von 18 Monaten ab dem Übergabezeitpunkt. Der Eigentumsverschaffungsanspruch verjährt nach den gesetzlichen Vorschriften.

Die im Kaufvertrag enthaltenen Haftungsausschlüsse und -beschränkungen gelten u. a. nicht im Falle von

- Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Verkäuferin,
- arglistigem Verschweigen eines Mangels,
- bei Verletzungen von Leben, Körper und Gesundheit, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten hat.

Zur Sicherung von im Einzelnen festgelegten Verpflichtungen der Verkäuferin hat die FAY Projects GmbH einen Schuldbeitritt erklärt und haftet mithin neben der Verkäuferin bis zu einem im Kaufvertrag festgelegten Höchstbetrag.

Übergang Besitz, Nutzungen und Lasten

Am **01.12.2019**, 0 Uhr (vorstehend und nachstehend „Übergabezeitpunkt“), sind Besitz, Gefahren, Nutzungen, Lasten sowie die Verkehrssicherungspflicht auf die Käuferin übergegangen.

Besonderheiten im Zusammenhang
mit der Bauverpflichtung der Verkäuferin

Die Verkäuferin hat die Verpflichtung übernommen, den Kaufgegenstand schlüsselfertig, betriebsbereit sowie mangel- und funktionsfrei herzurichten (etwaige Änderungen des vertraglichen Leistungsumfanges sind in vereinbarten Ausnahmefällen zulässig). Zu dieser Bauverpflichtung zählen u. a. auch die Beschaffung aller notwendigen Genehmigungen, Erlaubnisse und die Erfüllung aller behördlichen Auflagen und Bedingungen. Ausbauarbeiten der Leerstandsflächen sollen in Absprache mit den jeweiligen Mietern vorgenommen werden. Die Bauverpflichtung wurde zwischenzeitlich erfüllt, die Baumaßnahmen mithin fertiggestellt. Für zum 30.11.2021 noch nicht ausgebaute Leerstandsflächen erhielt die Käuferin einen finanziellen Ausgleich, indem der hierauf entfallende Kaufpreiseinbehalt zu ihren Gunsten verfiel (siehe oben). Der Kaufvertrag sieht vor, dass die Verkäuferin nach Abnahme des Werkes lediglich für die Beseitigung von Abnahmemängeln verantwortlich bleibt. Zur Sicherung dieses Anspruches war die Käuferin berechtigt, einen gewissen Teil des Kaufpreises einzubehalten (siehe oben unter „Kaufpreis und Kaufpreiszahlung“). Die Verkäuferin hat die Gewährleistungsansprüche, insbesondere bestehende oder künftige Mängelrechte oder Schadensersatzansprüche (einschließlich deliktischer Ansprüche) gegen die bauausführenden Unternehmen und Planer schuldbefreiend an die Käuferin abgetreten. Eine eigene Haftung der Verkäuferin aufgrund von Gewährleistungsmängeln wurde im Rahmen des Kaufvertrages weitestgehend ausgeschlossen.

Eintragung Eigentümerwechsel im Grundbuch

Die Eigentumsumschreibung auf die Käuferin ist bereits erfolgt. Die zwischenzeitig zugunsten der Käuferin im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung wurde gelöscht.

Investitions- und Finanzierungsplan auf Ebene der Objektgesellschaft (Prognose)

	in EUR	in % der Gesamtinvestition
Investition		
Anschaffungskosten der Immobilie	104.847.141	87,4
Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbsteuer)	3.669.650	3,1
Sonstige Kosten ¹	2.870.163	2,4
Liquiditätsreserve	2.116.352	1,8
Gestundete Einlage	6.459.204	5,4
Gesamtinvestitionssumme	119.962.510	100,0
Finanzierung		
Kommanditkapital Investmentgesellschaft ²	57.493.306	47,9
Kommanditkapital sonstige Gründungsgesellschafter	6.469.204	5,4
Eigenkapital gesamt	63.962.510	53,3
Fremdkapital	56.000.000	46,7
Gesamtfinanzierungssumme	119.962.510	100,0

- 1 Diese Position beinhaltet neben den Kosten für Notariat, Grundbuch- und Katasteramt noch etwaige Ausbauposten für noch nicht vermietete Flächen im 1. Obergeschoss (ca. 1,5 Mio. EUR), Kosten für von der Verkäuferin noch gewährte mietfreie Zeiten (ca. 0,5 Mio. EUR), Kosten für das Baucontrolling während der Bauphase (ca. 150 TEUR) sowie Kosten für ein Patronat (ca. 350 TEUR).
- 2 Die Investmentgesellschaft beteiligt sich mit einem Eigenkapital i. H. v. 57.493.306 EUR an der Objektgesellschaft (nachfolgend „Kommanditbeteiligung an der Objektgesellschaft“). Neben der Finanzierung der Kommanditbeteiligung an der Objektgesellschaft fallen auf Ebene der Investmentgesellschaft Kosten und Vergütungen an. Bezogen auf die Kommanditbeteiligung an der Objektgesellschaft betragen die Vergütungen und Kosten (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages) bis zum Ende der Platzierungsphase 2.628.795 EUR sowie die Liquiditätsreserve 897.899 EUR. Somit wird auf Ebene der Investmentgesellschaft ein Eigenkapital i. H. v. 61.020.000 EUR benötigt, welches schlussendlich durch den Beitritt von Anlegern auf Ebene der Investmentgesellschaft eingeworben wird (siehe hierzu nachstehenden Abschnitt „Finanzierung des Immobilienerwerbs“).

Hinweis: EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige Entwicklung. Abweichungen vom dargestellten Investitions- und Finanzierungsplan sind möglich.

Bewertung der Immobilie

Im Hinblick auf die von der Objektgesellschaft erworbene Immobilie liegen folgende Markt-/Verkehrswertgutachten vor.

Markt-/Verkehrswertgutachten Immobilie

Gutachter	Wertermittlungsstichtag	Ergebnis des Bewertungsgutachtens
bulwiengesa appraisal GmbH	30.09.2022	106.000.000 EUR
ENA EXPERTS GmbH & Co. KG Real Estate Valuation	30.09.2022	105.940.000 EUR

Risikohinweis: Die Folgen der Corona-Pandemie sowie die negativen diplomatischen Entwicklungen, militärische Konflikte und die wachsenden geopolitischen Unsicherheiten in Europa können sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die weltweiten Auswirkungen sowie die Unvorhersehbarkeit der weiteren Entwicklungen dieser Ereignisse können weiterhin dazu führen, dass der Wert der Immobilie dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt und innerhalb einer kurzen Zeitspanne nach dem Wertermittlungsstichtag bereits deutlich abweichen könnte.

Finanzierung des Immobilienerwerbs

Das für die Investition in die Immobilie erforderliche Kapital hat die Objektgesellschaft zunächst im Rahmen einer Eigenkapitalzwischenfinanzierung aufgebracht.

Die Objektgesellschaft hat mit Vertrag vom 01.10.2018 in der Fassung des 13. Nachtrages vom 22.09.2021 eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung i. H. v. max. 60.300.000,00 EUR bei der Wealth Management Capital Holding GmbH aufgenommen. Zuletzt wurde die Eigenkapitalzwischenfinanzierung in Höhe der jeweiligen Inanspruchnahme mit 3,0% p.a. verzinst. Das für die Rückzahlung der Eigenkapitalzwischenfinanzierung erforderliche Eigenkapital erhält die Objektgesellschaft im Wesentlichen von der Investmentgesellschaft, indem sich diese mit einer Pflichteinlage von 57.493.306 EUR an der Objektgesellschaft als Kommanditistin beteiligt hat (siehe hierzu Kapitel „Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft“). Dieses Kapital hat die Investmentgesellschaft wiederum aufgebracht, indem sie die von der Wealthcap Investment Services GmbH (nachfolgend „Darlehensgeberin Platzierungsgarantie“ genannt) abgege-

bene Platzierungs- und Einzahlungsgarantie i.H.v. insgesamt bis zu 61 Mio. EUR am 30.11.2022 in Form eines Darlehens i.H.v. ca. 58,5 Mio. EUR in Anspruch genommen hat (nachfolgend „Platzierungsdarlehen“). Die Verzinsung des Platzierungsdarlehens entspricht den Ausschüttungen, die die Darlehensgeberin für die Platzierungsgarantie von der Investmentgesellschaft für den betreffenden Zeitraum erhalten würde, wenn sie der Investmentgesellschaft Kommanditkapital in Höhe der ausstehenden Darlehensvaluta zur Verfügung gestellt hätte. Das Platzierungsdarlehen soll sukzessive im Zuge der Einwerbung des Kommanditkapitals bei Anlegern auf Ebene der Investmentgesellschaft im Laufe der Platzierungsphase zurückgeführt werden. Zu vorgenannter Eigenkapitalzwischenfinanzierung hat die Wealth Management Capital Holding GmbH am 01.10.2018 einen qualifizierten Rangrücktritt erklärt.

Das für die Investition in die Immobilie erforderliche Fremdkapital i. H. v. 56.000.000 EUR wurde der Objektgesellschaft durch die Landesbank Baden-Württemberg langfristig zur Verfügung gestellt.

Langfristige Fremdfinanzierung bzgl. der Immobilie

Darlehensgeberin	Landesbank Baden-Württemberg
Darlehensnehmerin	Wealthcap Objekt Dresden GmbH & Co. KG
Abschluss des Darlehensvertrages	Darlehensvertrag vom 18./25.11.2019
Darlehensnominalbetrag	Der Darlehensnehmerin wurden insgesamt Kreditmittel i. H. v. 56.000.000 EUR zur Verfügung gestellt. Die Kreditmittel untergliedern sich wie folgt: <ul style="list-style-type: none">- Annuitätendarlehen i. H. v. 46.000.000 EUR (nachfolgend „Darlehen A“).- Revolvierende Kreditlinie i. H. v. 10.000.000 EUR (nachfolgend „Darlehen B“).
Verwendungszweck	Die Kreditmittel dienen ausschließlich zur teilweisen Finanzierung des Erwerbs der Immobilie.
Laufzeit	Die Kreditmittel haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2028 (nachfolgend „Endfälligkeitstag“).
Fälligkeit der Zinsen	Der Sollzinssatz für das Darlehen A wird nachträglich am letzten Kalendertag eines jeden Monats fällig. Der Sollzinssatz für das Darlehen B wird nachträglich am Ende der jeweiligen Zinsbindungsperiode B fällig. Zinsbindungsperiode B ist jeweils das Kalendervierteljahr. Ausgenommen hiervon sind ggf. die erste und die letzte Zinsbindungsperiode B.
Zinsen und Zinsbindung	Der gebundene Sollzinssatz für das Darlehen A beträgt 1,96 % p. a. und ist bis zum Endfälligkeitstag fest vereinbart. Der Sollzinssatz für das Darlehen B entspricht für die jeweilige Zinsbindungsperiode B der Summe p. a. (i) aus dem 3-Monats-EURIBOR und (ii) einem Zuschlag von 0,58 Prozentpunkten und (iii) den Liquiditätskosten i. H. v. 0,18 Prozentpunkten. Die Festlegung der auf die erste Zinsbindungsperiode B folgenden Sollzinssätze durch die Darlehensgeberin erfolgt zwei Bankarbeitstage vor Ende der laufenden Zinsbindungsperiode B. Die Höhe der Liquiditätskosten ist zunächst bis zum 31.12.2023 befristet. Die Liquiditätskosten gelten jeweils für ein weiteres Jahr bis zum Ende der jeweiligen Zinsbindungsperiode B unverändert fort, wenn nicht die Darlehensnehmerin oder die Darlehensgeberin bis spätestens einen Monat vor Ablauf dieser oder einer folgenden Befristung der vereinbarten Liquiditätskosten deren Fortgeltung widerspricht.
Bereitstellungsprovision und Zusageprovision	Das Darlehen A und B ist am 29.11.2019 voll ausgezahlt worden. Ab 01.10.2019 bis zur Auszahlung fiel ein jährlicher Bereitstellungs-zins i. H. v. 1,96 % auf den noch nicht ausgezahlten Darlehensbetrag an. Hinsichtlich des Darlehens B zahlt die Darlehensnehmerin ab einschließlich dem dritten Tag nach dem erfolgten Fixing der noch zu vereinbarenden Zinsbindungsperiode B des Darlehens B auf den noch nicht ausgezahlten Darlehensbetrag jährliche Bereitstellungs-zinsen i. H. v. 1,96 %.

Tilgungen

Die Darlehen A und B sind spätestens am Endfälligkeitstag in Höhe des dann valutierenden Restkapitals zzgl. aufgelaufener Zinsen, Kosten und Auslagen in einer Summe zurückzuzahlen.

Die Darlehensnehmerin ist verpflichtet, auf das Darlehen A am letzten Kalendertag eines jeden Monats eine jährliche Tilgungsrate von 1,00% des ursprünglichen Darlehensbetrages zzgl. ersparter Sollzinsen an die Darlehensgeberin zu zahlen. Die monatliche Leistungsrate entspricht 113.466,66 EUR.

Die Darlehensnehmerin erbringt auf das Darlehen B als revolvinges Darlehen keine laufenden Tilgungsleistungen.

Sicherheiten und Verwertung

Neben dem AGB Pfandrecht der Darlehensgeberin bestehen folgende Kreditsicherheiten:

- 2.936.000 EUR (in Worten: zwei Millionen neunhundertsechsdreißigtausend) Grundschuld ohne Brief – sofort vollstreckbar – mit 18,00 % Grundschuldzinsen, zulasten Beleihungsobjekt eingetragen im Grundbuch von Dresden-Altstadt I des Amtsgerichts Dresden Blatt 3204 in Abt. III lfd. Nr. 1 nebst Abtretung der gegenwärtigen, künftigen und bedingten Ansprüche auf Rückgewähr aller vor- und gleichrangigen Grundschulden.

Vorrang in Abt. II: lfd. Nr. 10 beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten REWE Markt GmbH (Mieterdienstbarkeit).

Die Grundschuld ist nebst eingetragenen Zinsen seit 23.06.2014 in grundbuchmäßiger Form an die Darlehensgeberin abgetreten worden. Abgetreten sind ferner die Ansprüche aus der dinglichen Haftung mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung. In einer notariellen Urkunde unterwarf sich die Darlehensnehmerin hinsichtlich ihres gesamten Vermögens in Höhe der vereinbarten Grundschuld (Kapital, Zinsen, Nebenleistungen) der sofortigen Zwangsvollstreckung.

- 51.250.000 EUR (in Worten: einundfünfzig Millionen zweihundertfünfzigtausend) Grundschuld ohne Brief mit 15,00 % Grundschuldzinsen, zu Lasten Beleihungsobjekt eingetragen im Grundbuch von Dresden-Altstadt I des Amtsgerichts Dresden Blatt 3204 in Abt. III lfd. Nr. 2 nebst Abtretung der gegenwärtigen, künftigen und bedingten Ansprüche auf Rückgewähr aller vor- und gleichrangigen Grundschulden.

Vorrang in Abt. II: lfd. Nr. 10 beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten REWE Markt GmbH (Mieterdienstbarkeit).

Vorrang in Abt. III: bereits eingetragene und an die Darlehensgeberin abgetretene Grundschuld über 2.936.000.000 EUR.

Die Grundschuld ist nebst eingetragenen Zinsen seit 27.01.2015 in grundbuchmäßiger Form an die Darlehensgeberin abgetreten. Abgetreten sind ferner die Ansprüche aus der dinglichen Haftung mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung aus dem zuletzt zu zahlenden Teilbetrag i. H. v. 7.687.500 EUR.

Sicherheiten und Verwertung

- 4.041.000 EUR (in Worten: vier Millionen einundvierzigtausend) Grundschuld ohne Brief mit 15,00 % Grundschuldzinsen, zu Lasten Beleihungsobjekt eingetragen im Grundbuch von Dresden-Altstadt I des Amtsgerichts Dresden Blatt 3204 in Abt. III lfd. Nr. 3 nebst Abtretung der gegenwärtigen, künftigen und bedingten Ansprüche auf Rückgewähr aller vor- und gleichrangigen Grundschulden.
Vorrang in Abt. II: lfd. Nr. 10 beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten REWE Markt GmbH (Mieterdienstbarkeit).
Vorrang in Abt. III: bereits eingetragene und an die Darlehensgeberin abzutretende Grundschulden über 2.936.000.000 EUR und 51.250.000 EUR.
Die Grundschuld ist nebst eingetragenen Zinsen seit 04.12.2017 in grundbuchmäßiger Form an die Bank abgetreten.
 - Abtretung aller gegenwärtigen und künftigen Rechte und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen sowie etwaigen Mieterdienstbarkeiten mit sämtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Mietern/Pächtern der Immobilie.
 - Verpfändung des gegenwärtigen und künftigen Guthabens auf dem Mieteingangskonto sowie Overheadkonto die Immobilie betreffend mit laufenden Zinsen.
 - Verpfändung des gegenwärtigen und künftigen Guthabens mit laufenden Zinsen auf einem Sonderkonto der Darlehensnehmerin bei der Darlehensgeberin.
 - Abtretung sämtlicher Ansprüche der Darlehensnehmerin aus einer vollständigen oder teilweisen Veräußerung des Beleihungsobjekts gegen den/die Käufer.
 - Abtretung der Forderungen der Darlehensnehmerin aus den Versicherungsverträgen für die Immobilie.
 - Rangrücktritts- und Belassungserklärung der Wealth Management Capital Holding GmbH gegen die Darlehensnehmerin im Zusammenhang mit einer Eigenmittel-Zwischenfinanzierung (Sicherungsgeber: Wealth Management Capital Holding GmbH).
-

Kündigungsrechte

Die Darlehensgeberin ist in Ergänzung zu den Regelungen der Allgemeinen Darlehensbedingungen und den Allgemeinen Geschäftsbedingungen berechtigt, das Darlehen in folgenden Fällen aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen:

- Es liegt ein nicht heilbarer Verstoß gegen die vertragliche Verpflichtung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Dynamischer Verschuldungsgrad in Höhe des 14,75-fachen der voraussichtlichen Nettomieteinnahmen darf nicht überschritten werden, der ausstehende Darlehensbetrag darf 70 % des Marktwertes der Immobilie zum jeweiligen Bewertungsstichtag nicht überschreiten) vor. Heilungsmöglichkeit durch: (a) Vorzeitige Darlehensrückführung in Höhe eines Betrages, welcher zur Einhaltung der Finanzkennzahlen erforderlich ist innerhalb von zehn Bankarbeitstagen oder (b) anstatt der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens in Höhe des in vorstehender Ziffer (a) bestimmten Rückzahlungsbetrages (der Heilungsbetrag) kann der Darlehensnehmer auch einen Betrag in Höhe des Heilungsbetrages auf dem Sonderkonto einzahlen. Der auf dem Sonderkonto eingezahlte Betrag ist, soweit er nicht zur Sondertilgung verwendet wurde, freizugeben, wenn die Finanzkennzahlen wieder eingehalten wurden und nach einer solchen Freigabe keine erneute Verletzung der Finanzkennzahlen eintreten würde. (c) Insgesamt während der Laufzeit dieses Vertrages darf maximal zweimal eine Heilung der Nichteinhaltung einer Finanzkennzahl vorgenommen werden.
 - Es liegt nach Maßgabe des Darlehensvertrages ein Kontrollwechsel vor, dem die Darlehensgeberin nicht zustimmt.
 - Die Darlehensnehmerin ändert ohne vorherige Zustimmung der Darlehensgeberin ihren Geschäftsgegenstand, es findet eine Umwandlung, Verschmelzung, Spaltung oder Formwechsel statt oder die Darlehensnehmerin gibt ihr gesamtes oder annähernd gesamtes Geschäft auf oder verkauft es.
 - Die Darlehensnehmerin verstößt gegen eine nicht vollkommen unwesentliche sonstige Verpflichtung oder eine Auflage aus dem Darlehensvertrag oder einem Sicherheitenvertrag bzw. kommt ihren Verpflichtungen hieraus nicht ordnungsgemäß nach und der Verstoß wird, soweit Abhilfe möglich ist, trotz Fristsetzung durch die Darlehensgeberin mit einer Frist von zehn Bankarbeitstagen nicht geheilt.
 - Die Darlehensgeberin verstößt durch die Darlehensgewährung gegen gesetzliche Bestimmungen oder behördliche Anordnungen, entweder aufgrund Veränderungen bei der Darlehensnehmerin oder aufgrund nach Abschluss des Darlehensvertrages ergangenen Gesetzesänderungen oder Behördenanordnungen.
-

Risikohinweis: Es bestehen Fremdfinanzierungsrisiken, beispielsweise dass nach Ablauf vereinbarter Zinsbindungsfristen bzw. der Darlehenslaufzeit eine Anschlussfinanzierung nicht oder nur zu ungünstigeren Bedingungen zustande kommt. Durch den geplanten Einsatz von Fremdkapital entsteht zudem ein sog. Hebeleffekt bezüglich des jeweiligen Eigenkapitals, d. h., Wertschwankungen wirken sich stärker auf den Wert der Beteiligung aus. Wertverluste können somit verstärkt werden.

Mietverträge

Mieterin	FIT/one GmbH
Mietzweck	Nutzung als Fitnessstudio
Mietfläche inkl. anteiliger Gemeinschaftsflächen (Angabe gerundet)	Nutzfläche Fitnessstudio: ca. 3.910 qm
Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2023 (gerundet)	844.431 EUR (zzgl. Verwaltungskostenpauschale i. H. v. 4,5 % p. a.)
Anfängliche Nettokaltmiete pro qm/Monat Hauptnutzfläche per Mietbeginn (gerundet)	Nutzfläche Fitnessstudio 15,50 EUR
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	<ul style="list-style-type: none"> - Die Mietzeit begann mit Übergabe am 10.04.2019. - Es besteht eine feste Mietlaufzeit von 13 Jahren, d. h. bis 30.04.2032. - Verlängerungsoption der Mieterin von 2x 5 Jahren. - Nach Ablauf der Festlaufzeit bzw. einem oder mehrerer nachfolgender Optionszeiträume geht das Mietverhältnis stillschweigend in ein unbefristetes Mietverhältnis über, es sei denn, es wird von einer der Parteien 18 Monate vor Ablauf der Mietlaufzeit gekündigt.
Fristlose Kündigung/Sonderkündigungsrechte	Vermieterin und Mieterin können mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein solcher liegt für die Vermieterin insbesondere vor, wenn die Mieterin den Mietgegenstand entgegen des Mietzwecks gebraucht.
Indexierung/Wertsicherungsklausel	Wertsicherungsklausel, wonach sich der Mietzins jährlich automatisch an den Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010 = 100) anpasst, wenn dieser sich verändert hat. Die Miete verändert sich entsprechend der eingetretenen prozentualen Index-Abweichung.
Regelungen zu Instandhaltung/Instandsetzung/Schönheitsreparaturen	<ul style="list-style-type: none"> - Instandhaltung und Instandsetzung an Dach und Fach durch und auf Kosten der Vermieterin. - Die Vermieterin ist darüber hinaus für die Durchführung der Instandhaltung und Instandsetzung bezüglich der gemeinschaftlichen Mietflächen, Einrichtungen und technischen Anlagen des Gebäudes verantwortlich. Die Pflicht der Mieterin zur anteiligen Tragung der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Mietflächen, Anlagen und Einrichtungen ist auf 5 % ihrer Jahresnettomiete begrenzt. - Die Verpflichtung der Vermieterin zur Ausführung von Schönheitsreparaturen im Inneren des Mietgegenstandes wird grundsätzlich ausgeschlossen. - Die Vermieterin führt die fachgerechte Instandhaltung und Instandsetzung im Inneren des Mietgegenstandes der Mieterin durch. Die Mieterin trägt die hierfür entstehenden Kosten, soweit diese nicht vertraglich der Vermieterin zugewiesen sind.

Mietsicherheit	Selbstschuldnerische Bankbürgschaft i. H. v. 265.775,64 EUR
Haftung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Haftung der Vermieterin ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt. Ausgenommen sind Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit sowie von wesentlichen Vertragspflichten. Die Vermieterin haftet auch für leichte Fahrlässigkeit, soweit eine Versicherung den Schaden gemäß Mietvertrag zu regulieren hat. - Die verschuldensunabhängige Schadensersatzhaftung der Vermieterin für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen. - Mit Ausnahme nachträglicher bereicherungsrechtlicher Rückforderungsansprüche der Mieterin, kann die Mieterin Minderungs- und Zurückbehaltungsrechte nur geltend machen, wenn sie von der Vermieterin nicht bestritten werden oder rechtskräftig festgestellt wurden.
Untervermietung	<ul style="list-style-type: none"> - Die erforderliche Zustimmung zur Untervermietung der Mietfläche kann nur aus wichtigem Grund von der Vermieterin verweigert werden. Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn der Abschluss des Untermietvertrages gegen Vereinbarungen mit anderen Mietern (wie z. B. Vereinbarungen zum Konkurrenzschutz) verstoßen würde. - Im Falle der Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung hat die Mieterin der Vermieterin, wenn die Netto-Untermiete die Nettomiete übersteigt, 50% der die Nettomiete übersteigenden Netto-Untermiete als zusätzliche Miete zu zahlen. - Die Mieterin tritt zur Sicherung aller Ansprüche der Vermieterin aus diesem Mietvertrag ihre Ansprüche gegen den Dritten nebst Sicherheiten an die Vermieterin ab, welche die Abtretung annimmt.

Mieterin	REWE Markt GmbH
Mietzweck	Einzelhandel (Nutzung als Lebensmittelmarkt inkl. Getränkemarkt und Imbiss)
Mietfläche inkl. anteiliger Gemeinschaftsflächen (Angaben gerundet)	<ul style="list-style-type: none"> - Ladenflächen im EG: ca. 1.275 qm - Lagerfläche im 1. OG: ca. 144 qm - Lagerfläche im UG: ca. 23 qm
Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2023 (gerundet)	569.272 EUR (zzgl. Verwaltungskostenpauschale i. H. v. 0,5% p. a.)
Anfängliche Nettokaltmiete pro qm/Monat Hauptnutzfläche per Mietbeginn (gerundet)	<ul style="list-style-type: none"> - Ladenfläche im EG: 32,40 EUR - Lagerfläche im 1. OG: 10,00 EUR - Lagerfläche im UG: 8,30 EUR
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	<ul style="list-style-type: none"> - Die Mietzeit begann mit Übergabe am 28.08.2019. - Es besteht eine feste Mietlaufzeit von 15 Jahren, d. h. bis 31.08.2034. - Verlängerungsoption der Mieterin von 3x 5 Jahren. - Nach Ablauf der Festlaufzeit bzw. einem oder mehrerer nachfolgender Optionszeiträume geht das Mietverhältnis stillschweigend in ein unbefristetes Mietverhältnis über, es sei denn, es wird von einer der Parteien 12 Monate vor Ablauf der Mietlaufzeit gekündigt.
Fristlose Kündigung/Sonderkündigungsrechte	Vermieterin und Mieterin können mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein solcher liegt insbesondere vor, wenn die Mieterin den Mietgegenstand entgegen des Mietzwecks gebraucht.
Indexierung/Wertsicherungsklausel	Wertsicherungsklausel, wonach sich der Mietzins jährlich ab dem dritten Mietjahr an den Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010 = 100) anpasst, wenn dieser sich um mindestens 5 % verändert hat. Die Miete verändert sich entsprechend der eingetretenen prozentualen Index-Abweichung.
Regelungen zu Instandhaltung/Instandsetzung/ Schönheitsreparaturen	<ul style="list-style-type: none"> - Instandhaltung und Instandsetzung an Dach und Fach durch und auf Kosten der Vermieterin. - Die Vermieterin ist darüber hinaus für die Durchführung der Instandhaltung und Instandsetzung bezüglich der gemeinschaftlichen Mietflächen, Einrichtungen und technischen Anlagen des Gebäudes verantwortlich. Die Pflicht der Mieterin zur anteiligen Tragung der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Mietflächen, Anlagen und Einrichtungen ist auf 10 % ihrer Jahresnettomiete begrenzt. - Die Verpflichtung der Vermieterin zur Ausführung von Schönheitsreparaturen im Inneren des Mietgegenstandes wird grundsätzlich ausgeschlossen. - Die Mieterin führt auf eigene Kosten die fachgerechte Instandhaltung und Instandsetzung im Inneren des Mietgegenstandes der Mieterin durch. Die Instandhaltung und Instandsetzung von Anlagen im Inneren des Mietgegenstandes, die sinnvollerweise für das gesamte Objekt einer einheitlichen Instandhaltung und Instandsetzung unterliegen (z. B. Brandmelder), führt die Vermieterin auf Kosten der Mieterin durch.

Mietsicherheit

Die Mieterin hat keine Mietsicherheit geleistet.

Haftung

- Die Haftung der Vermieterin ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt. Ausgenommen sind Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit sowie von wesentlichen Vertragspflichten und in dem Fall, dass eine Versicherung der Vermieterin gegenüber zur Regulierung verpflichtet ist.
- Die verschuldensunabhängige Schadensersatzhaftung der Vermieterin für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen.
- Mit Ausnahme nachträglicher bereicherungsrechtlicher Rückforderungsansprüche der Mieterin, kann die Mieterin Minderungs- und Zurückbehaltungsrechte nur geltend machen, wenn sie von der Vermieterin nicht bestritten werden oder rechtskräftig festgestellt wurden.

Untervermietung

- Die erforderliche Zustimmung zur Untervermietung der Mietfläche kann nur aus wichtigem Grund von der Vermieterin verweigert werden. Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn der Abschluss des Untermietvertrages gegen Vereinbarungen mit anderen Mietern (wie z. B. Vereinbarungen zum Konkurrenzschutz) verstoßen würde. Die Untervermietung an ein Konzernunternehmen der REWE Bedarf keiner vorherigen Zustimmung des Vermieters.
 - Die Mieterin haftet für alle Handlungen oder Unterlassungen der etwaigen Untermieterin im gleichen Umfang wie für eigenes Handeln, und zwar auch dann, wenn die Vermieterin zugestimmt hat.
-

Mieterin	dm-drogerie markt GmbH + Co. KG
Mietzweck	Einzelhandel (Nutzung als Einzelhandelsobjekt/Drogeriemarkt)
Mietfläche inkl. anteiliger Gemeinschaftsflächen (Angaben gerundet)	<ul style="list-style-type: none"> - Ladenflächen im EG: ca. 737 qm - Lagerfläche im 1. OG: ca. 170 qm
Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2023 (gerundet)	426.260 EUR (zzgl. Verwaltungskostenpauschale i. H. v. 1% p. a.)
Anfängliche Nettokaltmiete pro qm/Monat Hauptnutzfläche per Mietbeginn (gerundet)	<ul style="list-style-type: none"> - Ladenflächen: 40 EUR - Lagerfläche: 18 EUR
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	<ul style="list-style-type: none"> - Die Mietzeit begann mit Übergabe am 15.04.2019. - Es besteht eine feste Mietlaufzeit von 11 Jahren, d. h. bis 30.04.2030. - Verlängerungsoption der Mieterin von 3x 5 Jahren. - Nach Ablauf der Festlaufzeit bzw. einem oder mehrerer Optionszeiträume geht das Mietverhältnis stillschweigend in ein unbefristetes Mietverhältnis über, falls es nicht von einer der Parteien spätestens 12 Monate vor Ablauf der Mietlaufzeit gekündigt wird.
Fristlose Kündigung/Sonderkündigungsrechte	Vermieterin und Mieterin können mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein solcher liegt insbesondere vor, wenn die Mieterin den Mietgegenstand entgegen des Mietzwecks gebraucht.
Indexierung/Wertsicherungsklausel	Wertsicherungsklausel, wonach sich der Mietzins jährlich automatisch an den Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010 = 100) anpasst, wenn dieser sich um mindestens 10 % verändert hat. Die Miete verändert sich entsprechend 80 % der eingetretenen prozentualen Index-Abweichung.
Regelungen zu Instandhaltung/Instandsetzung/Schönheitsreparaturen	<ul style="list-style-type: none"> - Instandhaltung und Instandsetzung an Dach und Fach durch und auf Kosten der Vermieterin. - Die Vermieterin ist darüber hinaus für die Durchführung der Instandhaltung und Instandsetzung bezüglich der gemeinschaftlichen Mietflächen, Einrichtungen und technischen Anlagen des Gebäudes verantwortlich. Die Pflicht der Mieterin zur anteiligen Tragung der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Mietflächen, Anlagen und Einrichtungen ist auf 1% ihrer Jahresnettomiete begrenzt. Soweit die Mieterin für bestimmte Anlagen keine Nebenkosten zu zahlen hat, ist sie insoweit auch von der Kostenbeteiligung an Instandhaltung und Instandsetzung befreit. - Die Verpflichtung der Vermieterin zur Ausführung von Schönheitsreparaturen im Inneren des Mietgegenstandes wird grundsätzlich ausgeschlossen. - Die Mieterin führt auf eigene Kosten die fachgerechte Instandhaltung und Instandsetzung im Inneren des Mietgegenstandes der Mieterin durch. Die Instandhaltung und Instandsetzung von Anlagen im Inneren des Mietgegenstandes, die sinnvollerweise für das gesamte Objekt einer einheitlichen Instandhaltung und Instandsetzung unterliegen (z. B. Brandmelder), führt die Vermieterin auf Kosten der Mieterin durch.

Mietsicherheit

Die Mieterin hat keine Mietsicherheit geleistet.

Haftung

- Die Haftung der Vermieterin ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt. Ausgenommen sind Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit sowie von wesentlichen Vertragspflichten und für den Fall, dass eine Versicherung der Vermieterin gegenüber zur Regulierung verpflichtet ist.
- Die verschuldensunabhängige Schadensersatzhaftung der Vermieterin für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen.
- Mit Ausnahme nachträglicher bereicherungsrechtlicher Rückforderungsansprüche der Mieterin, kann die Mieterin Minderungs- und Zurückbehaltungsrechte nur geltend machen, wenn sie von der Vermieterin nicht bestritten werden oder rechtskräftig festgestellt wurden.

Untervermietung

- Die erforderliche Zustimmung zur Untervermietung der Mietfläche kann nur aus wichtigem Grund von der Vermieterin verweigert werden. Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn der Abschluss des Untermietvertrages gegen Vereinbarungen mit anderen Mietern (wie z.B. Vereinbarungen zum Konkurrenzschutz) verstoßen würde.
 - Die Mieterin haftet für alle Handlungen oder Unterlassungen der etwaigen Untermieterin im gleichen Umfang wie für eigenes Handeln, und zwar auch dann, wenn die Vermieterin zugestimmt hat.
-

Sonstige gewerbliche Mieter	Bio COMPANY GmbH (der Mieter hat den Markt im Oktober 2022 geschlossen und die Flächen geräumt), Cardpoint GmbH, Drees & Sommer SE, Pro:med Cura GmbH, Wenzel Prager Bierstuben Gastronomie Betriebs GmbH, WOK art GmbH und Q-Park Operations Germany GmbH & Co. KG
Mietzweck	Gewerbe (Einzelhandel, Büro, Apotheke, Gastronomie, Geldautomat, Tiefgaragenstellplätze, Lager)
Mietfläche inkl. anteiliger Gemeinschaftsflächen/ Anzahl der Stellplätze (Angaben gerundet)	<ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelsflächen, inkl. Apotheke, Büro und Geldautomat: 1 qm-617 qm - Gastronomieflächen: 553 qm-555 qm - Lagerflächen: 10 qm-149 qm - TG-Stellplätze: 143
Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2023 (gerundet)	1.258.453 EUR (mit Ausnahme des Mietvertrages mit der Cardpoint GmbH, zzgl. einer Verwaltungskostenpauschale i. H. v. 2% - 3,5% pro Jahr)
Anfängliche Nettokaltmiete pro qm/Monat Haupt- nutzfläche per Mietbeginn (gerundet)	<ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelsflächen: 32 EUR-100 EUR - Gastronomieflächen: 18 EUR- 40 EUR - Bürofläche: 15 EUR - Fläche für Geldautomaten: 2.350 EUR - Lagerflächen: 8,50 EUR-12 EUR - TG-Stellplätze: 94 EUR
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	<ul style="list-style-type: none"> - Die Mietzeiten haben mit Übergaben zwischen dem 08.05.2019 und dem 28.02.2020 begonnen. - Es bestehen feste Mietlaufzeiten von 5 bis 15 Jahren. - Bei allen Mieterinnen bestehen Verlängerungsoptionen von 1x 5, 2x 5 oder 3x 5 Jahren. Zusätzlich hat die Mieterin BIO COMPANY GmbH nach Ablauf der dritten Verlängerungsoption eine weitere Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere 4 Jahre. - Nach Ablauf der Mietfestlaufzeit oder der jeweiligen Optionszeiträume geht das Mietverhältnis stillschweigend in ein unbefristetes Mietverhältnis über, falls es nicht jeweils spätestens 8 bis 18 Monate vor Ablauf der Mietlaufzeit gekündigt wird.

<p>Fristlose Kündigung/Sonderkündigungsrechte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vermieterin und Mieterinnen können mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein solcher liegt insbesondere vor, wenn der Mietgegenstand entgegen des Mietzwecks gebraucht wird. - Zugunsten der Mieterin Cardpoint GmbH besteht ein Sonderkündigungsrecht, wenn aufgrund gesetzlicher Regelungen die Erhebung von Gebühren für Verfügungen an Geldautomaten geändert wird und der Betrieb der Geldautomaten dadurch unwirtschaftlich wird. - Die Mieterin Q-Park Operations Germany GmbH & Co. KG hat ein Sonderkündigungsrecht für den Fall, dass die Vermietungsquote der Einzelhandelsflächen länger als 12 Monate am Stück unter 50 % liegt.
<p>Indexierung/Wertsicherungsklausel</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wertsicherungsklausel, wonach sich der Mietzins jährlich automatisch an den Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010 bzw. 2015 = 100) anpasst, wenn dieser sich verändert hat. Die Miete verändert sich entsprechend der eingetretenen prozentualen Index-Abweichung, wobei die Änderung bei drei Mieterinnen mindestens 3 % - 7 % betragen haben muss. - Für die Mieterin Wenzel Prager Bierstuben Gastronomie Betriebs GmbH und die Mieterin BIO COMPANY GmbH gilt zudem, dass die Miete sich entsprechend 85 % respektive 80 % der eingetretenen prozentualen Index-Abweichung verändert. - Für die Mieterin Q-Park Operations Germany GmbH & Co. KG gilt die Wertsicherungsklausel ab dem dritten Mietjahr, für die Mieterinnen Pro:med Cura GmbH, WOK art GmbH und Drees & Sommer SE ab dem vierten Mietjahr.
<p>Regelungen zu Instandhaltung/Instandsetzung/Schönheitsreparaturen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Instandhaltung und Instandsetzung an Dach und Fach durch und auf Kosten der Vermieterin. - Die Vermieterin ist darüber hinaus für die Durchführung der Instandhaltung und Instandsetzung bezüglich der gemeinschaftlichen Mietflächen, Einrichtungen und technischen Anlagen des Gebäudes verantwortlich. Die Pflicht der jeweiligen Mieterin zur anteiligen Tragung der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Mietflächen, Anlagen und Einrichtungen ist auf 3 % - 10 % der jeweiligen Jahresnettomiete begrenzt. Bei der Mieterin BIO COMPANY GmbH sind die anteiligen Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung bereits in der Nebenkostenpauschale enthalten. - Die Verpflichtung der Vermieterin zur Ausführung von Schönheitsreparaturen im Inneren des jeweiligen Mietgegenstandes wird grundsätzlich ausgeschlossen.

Regelung zur Instandhaltung/Instandsetzung/
Schönheitsreparaturen

- Mit Ausnahme der Mietverhältnisse mit BIO COMPANY GmbH und Cardpoint GmbH führt die Vermieterin grundsätzlich die fachgerechte Instandhaltung und Instandsetzung im Inneren des Mietgegenstandes der Mieterinnen durch. Die Mieterinnen tragen die hierfür entstehenden Kosten, soweit diese nicht vertraglich der Vermieterin zugewiesen sind. Für die Mieterin Wenzel Prager Bierstuben Gastronomie Betriebs GmbH sind die zu tragenden Kosten auf 40.000 EUR beschränkt. Soweit Ausstattungen, Anlagen und Leistungen betroffen sind, welche sie selbst erstellt bzw. eingebracht hat, obliegt ihr die Instandhaltung/Instandsetzung auf eigene Kosten. Die Mieterinnen BIO COMPANY GmbH und Cardpoint GmbH führen auf eigene Kosten die fachgerechte Instandhaltung und Instandsetzung im Inneren des jeweiligen Mietgegenstandes der Mieterinnen durch. Bei der BIO COMPANY GmbH werden die Maßnahmen an Anlagen im Inneren, die sinnvollerweise für das gesamte Mietobjekt einer einheitlichen Instandsetzung und Instandhaltung unterliegen, von der Vermieterin auf Kosten der Mieterinnen durchgeführt.

Mietsicherheit

Mit Ausnahme der Mieterin BIO COMPANY GmbH hatten alle sonstigen gewerblichen Mieterinnen eine Mietsicherheit i. H. v. 15.351 EUR bis 96.459 EUR zu stellen. Die Sicherheit überwiegend in Form einer Bankbürgschaft zu erbringen. Die Cardpoint GmbH hat die Mietsicherheit durch eine Verpfändungserklärung beigebracht. Die Wenzel Prager Bierstuben Gastronomie Betriebs GmbH hat eine Versicherungsbürgschaft von einem Getränkefachgroßhandel oder einer Brauerei gestellt.

Haftung

- Die Haftung der Vermieterin ist – außer gegenüber der Wenzel Prager Bierstuben Gastronomie Betriebs GmbH und der Q-Park Operations Germany GmbH & Co. KG – auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt. Ausgenommen sind Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit sowie von wesentlichen Vertragspflichten und in dem Fall, dass eine Versicherung der Vermieterin gegenüber zur Regulierung verpflichtet ist.
 - Die verschuldensunabhängige Schadensersatzhaftung der Vermieterin für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen.
 - Mit Ausnahme nachträglicher bereicherungsrechtlicher Rückforderungsansprüche der jeweiligen Mieterin, kann die jeweilige Mieterin Minderungs- und Zurückbehaltungsrechte nur geltend machen, wenn sie von der Vermieterin nicht bestritten werden oder rechtskräftig festgestellt wurden.
-

Untervermietung

- Die erforderliche Zustimmung zur Untervermietung der Mietfläche kann nur aus wichtigem Grund von der Vermieterin verweigert werden. Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn der Abschluss des Untermietvertrages gegen Vereinbarungen mit anderen Mietern (wie z. B. Vereinbarungen zum Konkurrenzschutz) verstoßen würde.
 - Die jeweilige Mieterin haftet für alle Handlungen oder Unterlassungen der etwaigen Untermieterin im gleichen Umfang wie für eigenes Handeln, und zwar auch dann, wenn die Vermieterin zugestimmt hat.
-

Sonstige Mieter	Es bestehen 50 Wohnraummietverhältnisse mit Privatpersonen und u. a. mit folgenden Gewerbemietern: Pro:med Cura GmbH, Pineapple Apartments GmbH, Benchmarkets GmbH, Praxis für Logopädie und PIMA Health & Safety GmbH.
Mietzweck	Wohnen und Gewerbe
Mietfläche (Angaben gerundet)	Wohnflächen: 62 qm – 226 qm
Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2023 (gerundet)	1.110.116 EUR
Anfängliche Nettokaltmiete pro qm/Monat Hauptnutzfläche per Mietbeginn (gerundet)	11,20 EUR – 16,79 EUR
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	<ul style="list-style-type: none"> – Die Mietzeiten haben zwischen dem 15.10.2019 und dem 01.10.2022 begonnen. – Alle Mietverhältnisse wurden auf unbestimmte Laufzeit geschlossen. – Für fünf Mietparteien besteht ein vertraglicher Kündigungsausschluss für die ersten 24 Monate der Mietzeit.
Fristlose Kündigung/Sonderkündigungsrechte	<p>Das Recht zur Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Sonderkündigungsrechte bestehen nicht.</p> <p>Für einen Gewerbemietler besteht ein Sonderkündigungsrecht nach dem 60. Monat.</p>
Indexierung/Wertsicherungsklausel	<p>Wertsicherungsklauseln bestehen in keinem der Mietverhältnisse.</p> <p>Für zwei Gewerbemietler besteht eine jährliche/alle zwei Jahre eine Indexanpassung zum 01.01. eines Jahres.</p>
Regelungen zu Instandhaltung/Instandsetzung/Schönheitsreparaturen	<ul style="list-style-type: none"> – Der Vermieter ist zur Durchführung der Schönheitsreparaturen, die auf dem Mietgebrauch des Mieters beruhen, nicht verpflichtet. – Der Vermieter ist zu einer anfänglichen Renovierung nicht verpflichtet. – Sofern der jeweilige Mieter die Wohnung renoviert oder in nicht renovierungsbedürftigem Zustand übernommen hat, hat der jeweilige Mieter grundsätzlich Schönheitsreparaturen spätestens zum Ende der Mietzeit durchzuführen. <p>Für zwei Gewerbemietler bestehen die folgenden mietvertraglichen Regelungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Instandhaltung und Instandsetzung an Dach und Fach durch und auf Kosten der Vermieterin. – Die Vermieterin ist darüber hinaus für die Durchführung der Instandhaltung und Instandsetzung bezüglich der gemeinschaftlichen Mietflächen, Einrichtungen und technischen Anlagen des Gebäudes verantwortlich. Die Pflicht der Mieterin zur anteiligen Tragung der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Mietflächen, Anlagen und Einrichtungen ist auf 10 % ihrer Jahresnettomiete begrenzt. – Die Verpflichtung der Vermieterin zur Ausführung von Schönheitsreparaturen im Inneren des Mietgegenstandes wird grundsätzlich ausgeschlossen. – Die Mieterin führt auf eigene Kosten die fachgerechte Instandhaltung und Instandsetzung im Inneren des Mietgegenstandes der Mieterin durch. Die Instandhaltung und Instandsetzung von Anlagen im Inneren des Mietgegenstandes, die sinnvollerweise für das gesamte Objekt einer einheitlichen Instandhaltung und Instandsetzung unterliegen (z. B. Brandmelder), führt die Vermieterin auf Kosten der Mieterin durch.

Mietsicherheit	<p>Alle Wohnraummieter hatten Mietkautionen in bar oder als Verpfändungserklärung i. H. v. 2.600 EUR – 5.100 EUR (3 Nettomonatsmieten) zu leisten.</p> <p>Zwei Gewerbemieter haben eine Bürgschaft als Sicherheitsleistung hinterlegt.</p>
Haftung	<ul style="list-style-type: none"> - Führt ein Mangel des Mietobjekts zu Sach- oder Vermögensschäden beim jeweiligen Mieter, so haftet die Vermieterin für üblicherweise nicht versicherbare Schäden nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Dies gilt auch für anfängliche Mängel. Ausgenommen sind Verletzungen von Leben, Körper, der Freiheit oder der sexuellen Selbstbestimmung sowie der Gesundheit. - Der jeweilige Mieter kann gegen eine Mietforderung mit Forderungen aufgrund eines Schadens- und Aufwendungsersatzanspruchs des jeweiligen Mieters bei Mängeln sowie im Zusammenhang mit dem Ersatz sonstiger Aufwendungen des Mieters oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen, wenn er seine Absicht der Vermieterin mindestens einen Monat vor der Fälligkeit angezeigt hat. Mit anderen Forderungen kann er aufrechnen, soweit sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. <p>Für zwei Gewerbemieter bestehen die folgenden mietvertraglichen Regelungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Haftung der Vermieterin ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt. Ausgenommen sind Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit sowie von wesentlichen Vertragspflichten und in dem Fall, dass eine Versicherung der Vermieterin gegenüber zur Regulierung verpflichtet ist. - Die verschuldensunabhängige Schadensersatzhaftung der Vermieterin für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen. - Mit Ausnahme nachträglicher bereicherungsrechtlicher Rückforderungsansprüche der Mieterin, kann die Mieterin Minderungs- und Zurückbehaltungsrechte nur geltend machen, wenn sie von der Vermieterin nicht bestritten werden oder rechtskräftig festgestellt wurden.

Risikohinweis: Es bestehen spezifische Risiken bezüglich der Mietverträge, z. B. hinsichtlich Verlauf, Höhe und Dauer der Zahlungen der Mieter. Zudem besteht ein Bonitätsrisiko hinsichtlich der Mieter bzw. für den Fall eines Mietersausfalls, dass die Flächen nicht oder nicht zu den gleichen Bedingungen nachvermietet werden können (sog. Anschlussvermietungsrisiko). Im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung kann es außerdem zu zusätzlichen, nicht kalkulierten Ausbaurisiken kommen, insbesondere wenn die Fitnessstudioflächen künftig anderweitig genutzt werden sollen.

Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft

Die Objektgesellschaft wurde am 31.07.2018 gegründet und am 14.08.2018 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 109365 eingetragen. Mit Zustimmung aller Gesellschafter

wurde der Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft mit Wirkung zum 30.11.2022 neu gefasst. Der neugefasste Gesellschaftsvertrag enthält im Wesentlichen die folgenden Regelungen:

Gegenstand der Objektgesellschaft	Gegenstand der Objektgesellschaft ist u. a. der Erwerb von Liegenschaften mit aufstehenden Gebäuden in Deutschland, die Bebauung von Grundstücken mit Gebäuden sowie die Vermietung und Verwaltung der Gebäude.
Gesellschafter und Gesellschaftskapital der Objektgesellschaft, Kapitalerhöhung	<ul style="list-style-type: none">- Komplementärin: Wealthcap Immobilien 46 Komplementär GmbH. Sie leistet keine Einlage.- Geschäftsführende Kommanditistin: Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit einer Pflichteinlage i. H. v. 8.990,00 EUR.- Kommanditisten: Wealthcap Immobilien 2 GmbH & Co. KG mit einer Pflichteinlage i. H. v. 6.460.213,50 EUR (nach Kapitalerhöhung gemäß Gesellschaftsvertrag) wobei die Einzahlungen der Einlage der Wealthcap Immobilien 2 GmbH & Co. KG in Höhe eines Betrages von 6.459.203,50 bis zum Ende der Laufzeit der Objektgesellschaft bzw. bis zu ihrem jeweiligen Ausscheiden aus der Objektgesellschaft – je nachdem, welcher Zeitpunkt eher eintritt – gestundet sind. Die Stundung kann von der Objektgesellschaft insoweit bereits früher beendet werden, wie ihr ein zusätzlicher Liquiditätsbedarf entsteht. Der gestundete Betrag ist mit 3,10 % p. a. zu verzinsen. Soweit der Zinsdienst der Wealthcap Immobilien 2 GmbH & Co. KG nicht aus den Ausschüttungen der Objektgesellschaft bestritten werden kann, ist die Wealthcap Immobilien 2 GmbH & Co. KG berechtigt, eine Stundung der Zinsen längstens bis zu ihrem jeweiligen Ausscheiden aus der Objektgesellschaft zu verlangen.- Weiterer Kommanditist: Die Investmentgesellschaft mit einer Pflichteinlage i. H. v. 57.493.306,36 EUR (nach Kapitalerhöhung gemäß Gesellschaftsvertrag).- Die Haftsumme der Kommanditisten beträgt jeweils 1% ihrer Pflichteinlage.- Kommanditkapital der Objektgesellschaft (nach Kapitalerhöhung gemäß Gesellschaftsvertrag): 63.962.509,86 EUR.
Vertretung und Geschäftsführung	<p>Die Komplementärin ist grundsätzlich von der Geschäftsführung der Objektgesellschaft ausgeschlossen, soweit sie nicht aus zwingenden gesetzlichen Gründen bzw. aufgrund der Regelungen des Gesellschaftsvertrages zur Geschäftsführung verpflichtet ist. Die Geschäftsführung der Objektgesellschaft obliegt der geschäftsführenden Kommanditistin. Im Außenverhältnis ist sowohl die Komplementärin als auch die geschäftsführende Kommanditistin zur Vertretung der Gesellschaft in vollem Umfang berechtigt (die geschäftsführende Kommanditistin mittels Generalvollmacht und Einzelvertretungsberechtigung).</p> <p>Die wesentlichen Geschäftsführungsaufgaben bedürfen grundsätzlich nicht der Zustimmung der Gesellschafter (insbesondere alle Geschäftsführungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Verwaltung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien).</p>

Gesellschafterbeschlüsse der Objektgesellschaft	<p>Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Der Zustimmung von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin bedürfen bestimmte Beschlussgegenstände wie beispielsweise Änderungen des Gesellschaftsvertrages und die Auflösung der Objektgesellschaft. Eine Entscheidung über Nachschusspflichten der Gesellschafter und über eine Fortsetzung der Objektgesellschaft als offene Handelsgesellschaft im Falle des ersatzlosen Ausscheidens der Komplementärin kann nur durch einen einstimmigen Beschluss aller Stimmen der Gesellschafter getroffen werden. Je 1 EUR der Beteiligung eines Gesellschafters am Festkapital der Objektgesellschaft gewähren eine Stimme.</p>
Vergütungen der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin der Objektgesellschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Für die Übernahme des Haftungsrisikos erhält die Komplementärin ab dem Geschäftsjahr 2022 eine jährliche Haftungsvergütung i. H. v. 5.000 EUR. - Die geschäftsführende Kommanditistin erhält ab dem Geschäftsjahr 2022 für die Wahrnehmung der Geschäftsführung eine anfängliche jährliche Vergütung von 0,07 % der kumulierten Pflichteinlagen. - Die jährlichen Vergütungen der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin sind ab dem Geschäftsjahr 2023 jeweils zum 30.06. eines jeden Jahres zur Zahlung fällig, d. h. erstmals ist die Vergütung zum 30.06.2023 zur Zahlung fällig. Zudem sind die jährlichen Vergütungen der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin für das Geschäftsjahr 2022 ab dem 01.12.2022 zu berechnen und mit in Kraft treten des Objektgesellschaftsvertrages zur Zahlung fällig, wobei etwaige unter dem vormaligen Gesellschaftsvertrag gezahlten Vergütungen bei der Berechnung der Vergütung anzurechnen sind. Im Übrigen entstehen die vorstehend genannten jährlichen Vergütungen in Rumpfgeschäftsjahren, bei neuem Abschluss des Gesellschaftsvertrages oder der Vergütungsabrede jeweils zeitanteilig, beispielsweise ab Abschluss der Vergütungsabrede, sowie auch in Verlustjahren. - Bei der Veräußerung der Immobilie(n) der Objektgesellschaft hat die geschäftsführende Kommanditistin für die Aufbereitung und Betreuung des Verkaufsprozesses Anspruch auf eine einmalige Vergütung i. H. v. 1 % des vertraglich vereinbarten Verkaufserlöses der (jeweiligen) Immobilie ohne Umsatzsteuer. Der Anspruch entsteht mit Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten der (jeweiligen) Immobilie. - Die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin haben ferner Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen. - Eine ggf. anfallende gesetzliche Umsatzsteuer ist zusätzlich zu vergüten. - Sollte während der Dauer des Gesellschaftsvertrages der Verbraucherpreisindex für Deutschland oder dessen Ersatz- oder Nachfolgeindex, festgestellt vom Statistischen Bundesamt, gegenüber dem Stand September 2019 (Basisjahr 2015 = 100) bzw. gegenüber dem Stand der letzten Anpassung gestiegen oder gefallen sein, ändern sich die vorstehend genannten jährlichen Vergütungen im gleichen Verhältnis ab dem 01.01. des Jahres, das auf das Jahr folgt, in dem die vorstehend definierte Änderung eingetreten ist.

Beteiligung am Ergebnis der Objektgesellschaft/ Entnahmen/Auszahlungen	Die Ergebnisbeteiligung (Gewinn und Verlust) sowie die Liquidationserlösbeteiligung bemisst sich nach dem Verhältnis der jeweiligen Kapitalanteile der Gesellschafter an der Objektgesellschaft, wobei in diesem Zusammenhang die Einlagen der Wealthcap Immobilien 2 GmbH & Co. KG als geleistet gelten. Ausschüttungen (Entnahmen) erfolgen nach einem entsprechenden Gesellschafterbeschluss unter Berücksichtigung der Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung.
Kündigung der Objektgesellschaft/ Ausschluss eines Gesellschafters/Abfindung	Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses ist für jeden Gesellschafter mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Geschäftsjahres, erstmals zum 31.12.2034, möglich. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Darüber hinaus kann ein Gesellschafter aus der Objektgesellschaft aus wichtigem Grund ausgeschlossen werden, beispielsweise wenn er in grober Weise trotz schriftlicher Abmahnung seine Pflichten aus dem Gesellschaftsverhältnis verletzt und den übrigen Gesellschaftern die Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses unzumutbar geworden ist. Im Falle des Ausscheidens eines Gesellschafters aus der Objektgesellschaft erhält dieser eine Abfindung, die sich nach dem Nettoinventarwert seiner Beteiligung richtet, abzgl. der durch das Ausscheiden und die Wertermittlung bedingten Kosten und Ausgaben. Sofern die geschäftsführende Kommanditistin von ihrem Recht Gebrauch macht und den Anteil des ausscheidenden Gesellschafters veräußert, erhält der Gesellschafter den erzielten Erlös abzgl. der bei der geschäftsführenden Kommanditistin anfallenden Kosten.
Dauer und Auflösung der Objektgesellschaft	Die Objektgesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Die Objektgesellschaft wird aufgelöst <ul style="list-style-type: none"> - unter den gesetzlichen Voraussetzungen, soweit im Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft nicht abweichend bestimmt, - wenn die Gesellschafter die Auflösung beschließen, - ohne Gesellschafterbeschluss fünf Monate, nachdem die Objektgesellschaft keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält. Liquidatorin ist die geschäftsführende Kommanditistin.
Anpassung an regulatorische Vorgaben	Für den Fall, dass die Tätigkeit der Objektgesellschaft oder die Tätigkeit einer für die Objektgesellschaft tätigen Person nur auf Grundlage einer Erlaubnis durch eine Aufsichtsbehörde aufgenommen oder fortgeführt werden darf, haben sich die Gesellschafter der Objektgesellschaft verpflichtet, alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu unternehmen, um die erforderliche Erlaubnis zu erlangen.

Geschäftsbesorgungsvertrag

Auftragnehmer	Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Auftraggeber	Wealthcap Objekt Dresden GmbH & Co. KG
Inkrafttreten des Geschäftsbesorgungsvertrages	01.12.2019
Leistungsgegenstand	<p>Der Auftragnehmer stellt dem Auftraggeber verschiedene Dienstleistungen in Bezug auf die Immobilie zur Verfügung. Die Dienstleistungen umfassen die Durchführung und Abwicklung des Asset Managements der Immobilie, einschließlich der Steuerung des für die Immobilie bestellten Property Managers. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Vertretung der Eigentümerinteressen,b) Auswahl, Steuerung und Controlling von Dienstleistern (insbesondere Property Management),c) Erstellung der Objektstrategie und laufendes Controlling der Einhaltung dieser Strategie,d) laufendes Investorenreporting,e) Budgetplanung und -überwachung,f) Objekt- und Mieterbetreuung (Key Account Management),g) Vermietungsmanagement,h) eigenständige Vermietungsaktivitäten ohne Hinzuziehung eines externen Dritten,i) Organisation, Steuerung, Durchführung oder Abwicklung von Baumaßnahmen.
Vergütung	<p>Der Auftragnehmer erhält insbesondere für die vorgenannten Tätigkeiten der lit. a) bis lit. g) eine Vergütung i. H. v. 3,00 % der Jahresnettokaltmiete zzgl. etwaiger Umsatzsteuer.</p> <p>Der Auftragnehmer erhält für die vorgenannte Tätigkeit gemäß lit. h) bei Neuvermietung von Flächen sowie bei Anschlussmietverträgen, bei denen kein externer Dritter (außerhalb der Wealthcap Gruppe) für die Vermietung bzw. Anschlussvermietung vergütet wird, eine Vergütung von bis zu drei Monatsnettosollmieten des Neu- bzw. Anschlussmietvertrages zzgl. etwaiger Umsatzsteuer.</p> <p>Der Auftragnehmer erhält für die vorgenannte Tätigkeit nach lit. i), d. h. für die Organisation, Steuerung, Durchführung oder Abwicklung von Neubau- und/oder Erweiterungsprojekten oder sonstigen Baumaßnahmen (einschließlich Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen) eine einmalige Vergütung i. H. v. bis zu 3,00 % der Bau- und Baunebenkosten zzgl. etwaiger Umsatzsteuer.</p>
Vertragsdauer/Kündigung	<p>Dieser Vertrag gilt ab dem 01.12.2019 und ist für unbestimmte Zeit gültig.</p> <p>Er kann mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende von jeder Vertragspartei schriftlich gekündigt werden.</p> <p>Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.</p>

Dienstleistungsvertrag Property Management

Auftragnehmer	Tectareal Property Management GmbH
Auftraggeber	Wealthcap Objekt Dresden GmbH & Co. KG
Inkrafttreten des Dienstleistungsvertrages für das Objekt	01.12.2019
Leistungsgegenstand	<p>Der Auftragnehmer ist zur Durchführung des Property Managements verpflichtet. Hierzu gehören insbesondere die folgenden Dienstleistungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- kaufmännische Verwaltung, wie z. B. Vertragsmanagement,- technische Verwaltung, wie z. B. Abnahme von Baumaßnahmen,- Daten- und Dokumentationsmanagement,- Objekt- und Budgetplanung,- An- und Verkaufsunterstützung,- Reporting, wie z. B. hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung,- objektspezifische Standortleistungen, wie z. B. Reinigung,- zusätzliche Leistungen in der Start-up-Phase, wie z. B. protokollierte Objektbegehung.
Vergütung	<p>Für die Grundleistungen des Property Management betragen die jährlichen Kosten ab dem 01.12.2019 derzeit 3,40 % der Jahresnettokaltmiete, mindestens jedoch 12.700 EUR p.a. Zusätzlich können für bestimmte Sonderleistungen Zusatzkosten an den jeweiligen Property Manager zu zahlen sein. Die vorgenannten Vergütungen verstehen sich zzgl. ggf. anfallender Umsatzsteuer. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die tatsächlichen Kosten für das Property Management in der Zukunft erhöhen.</p>
Vertragsdauer/Kündigung	<p>Der Dienstleistungsvertrag trat nach Maßgabe des Rahmenvertrages mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für das Objekt am 01.12.2019 in Kraft und endet für das Objekt am 30.04.2024. Der Auftragnehmer kann die Vertragslaufzeit einseitig über das Vertragsende hinaus durch schriftliche Mitteilung an den Auftraggeber, die dem Auftraggeber mindestens drei Monate vor Vertragsende zugehen muss, um zwei Jahre verlängern.</p> <p>Der Vertrag wird in folgenden Fällen automatisch beendet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Veräußerung: Wird die Immobilie von dem Auftraggeber veräußert oder wird das Eigentum auf anderem Wege ganz oder zum größten Teil auf einen Dritten übertragen, endet der Vertrag automatisch.- Zerstörung: Der Vertrag endet mit ganzer oder überwiegender (mindestens 50 %) Zerstörung der Immobilie automatisch, wenn der Auftraggeber hierdurch kein Interesse mehr an dem Vertrag hat. <p>Der Vertrag kann aus wichtigem Grund nach § 626 BGB – sowie aus vertraglich vereinbartem wichtigen Grund außerordentlich gekündigt werden.</p>

Impressum/Hinweise/Kontakt

Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,
Zweigniederlassung München
Stand: 30.11.2022

Hinweise zur Investmentgesellschaft

Die Angaben zu dieser unternehmerischen Beteiligung sind verkürzt dargestellt und stellen kein verbindliches Angebot dar. Die Einzelheiten sowie insbesondere die neben den Chancen vorhandenen Risiken, die mit dieser Investition als unternehmerischer Beteiligung verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 22.09.2022 inkl. Aktualisierungen und Nachträge. Der Investitionsbericht stellt keine Anlageberatung dar. Bitte lesen Sie den Prospekt, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen. Der Investitionsbericht ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst. Der Investitionsbericht ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis des jeweiligen Verkaufsprospektes. Aufgrund des Investitionsberichtes kann kein Beitritt in die jeweilige Investmentgesellschaft erfolgen.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu beenden. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Instrumente der kollektiven Rechtsdurchsetzung in deutscher Sprache ist unter www.wealthcap.com/feedback abrufbar. Der Verkaufsprospekt inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge, die Anlagebedingungen und aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen (ab 01.01.2023 das Basisinformationsblatt), der letzte veröffentlichte Jahresbericht sowie die Mitteilung zum Nettoinventarwert liegen als deutschsprachige Dokumente in den Geschäftsräumen der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Zweigniederlassung München, Am Tucherpark 16, 80538 München, zu den üblichen Öffnungszeiten zur kostenlosen Abholung bereit und sind kostenlos in elektronischer Form unter www.wealthcap.com/angebote bei Auswahl der jeweiligen Beteiligung unter dem Reiter „Dokumente“ verfügbar.

Datenschutz

www.wealthcap.com/datenschutz

Kontakt

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Am Tucherpark 16, 80538 München

Telefon 0800 962 80 00 (kostenfrei)
Telefon +49 89 678 205 500 (Ausland)
Telefax +49 89 678 205 55 500

E-Mail info@wealthcap.com
Internet www.wealthcap.com

Warnhinweis: Die Angaben in diesem Investitionsbericht zu Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige Wertentwicklung. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer des Prognosezeitraums ab.



Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Zweigniederlassung München
Am Tucherpark 16
80538 München

Telefon 0800 962 80 00 (kostenfrei)
Telefon +49 89 678 205 500 (Ausland)
Telefax +49 89 678 205 55 500

E-Mail info@wealthcap.com
Internet www.wealthcap.com