

An die Anlegerinnen und Anleger der Vermögensanlage  
Mannheim - Rheinau

Zossen, 17.09.2024

Emittent: PREIG 22. MAL57 GmbH  
Vermögensanlage: Mannheim – Rheinau über EUR 2.285.000,00  
Vermögensanlagen-Informationsblatt vom 31.10.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie über die derzeitige Situation informieren.

In dem aktuellen Marktumfeld konnte ein Verkauf der Immobilien bisher nicht realisiert werden, daher besteht die erstrangig bestehende Bankfinanzierung -vertragliches Laufzeitende 30.06.2027- unverändert weiter.

Solange ein Verkauf des Finanzierungsobjektes nicht erfolgt, wird sich die Laufzeit der Vermögensanlage gemäß den Anlagebedingungen (s. Anlagebedingungen § 2 Nr. 5) parallel zur Banklaufzeit verlängern.

Uns ist es gelungen die Vermietungssituation des Objektes seit dem Ankauf zu verbessern, u.a. sind folgende Punkte zu vermerken:

- Durch ein neues Aufmaß konnten wir die vermietbare Fläche um 9% erhöhen, was zu einer erheblichen Wertsteigerung des Objekts führt.
- Zudem haben wir die Miete pro Quadratmeter um ca. 15% angehoben. Um die Flächen und die Mietpreise zu optimieren, wurden einige Mietverträge nicht verlängert. Aktuell liegt die absolute Miete zwar etwas unter dem Betrag zum Zeitpunkt des Ankaufs, jedoch ist die Quadratmeter-Miete erheblich gestiegen. Zum Vergleich: bei Ankauf lag die Durchschnittsmiete bei 9,03 €/m<sup>2</sup>, aktuell bei 10,36 €/m<sup>2</sup>. Bei einer Vollvermietung der noch verfügbaren Flächen könnten wir eine Steigerung von bis zu 45 % im Vergleich zum Ankauf realisieren.
- Des Weiteren gibt es diverse neue Mietinteressenten, mit denen wir derzeit in Verhandlungen über die Vermietung von Flächen stehen.

Das Grundstück bietet zudem die Möglichkeit eine Lagerhalle zu errichten. Auf der aktuell bis Ende 2025 noch vermieteten Freifläche, planen wir, nach Erlangung der Baugenehmigung sowie bei Zustandekommen eines Mietvertrages, die Halle zu errichten.

Die bei Ankauf vorhandene Heizungsanlage ist außerplanmäßig ausgefallen. Dies haben wir zum Anlass genommen, eine neue Wärmepumpe zu installieren und damit sowohl die Energieeffizienz des Gebäudes als auch den ESG-Wert zu optimieren. Der Austausch der alten Heizung wurde zudem mit 30 % der Kosten

staatlich gefördert. Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt und ist mittlerweile abgeschlossen.

Ein internes vorliegendes Gutachten per 31.12.2022 weist für das Objekt einen Wert in Höhe von EUR 10.010.000,00 aus, der deutlich über dem Valutenstand der gesamten Objektfinanzierung inklusive der Vermögensanlage in Höhe von aktuell rund EUR 8,25 Mio. liegt.

Um das vollständige Wertsteigerungspotential des Objektes zu heben, planen wir die Vollvermietung des Objektes schnellstmöglich zu erreichen und parallel die Voraussetzungen für den Bau einer Lagerhalle auf dem Grundstück zu schaffen, welche den Mietertrag und damit den Wert des Objektes signifikant steigern wird.

Sobald wir den Verkauf des Objektes realisieren können, werden wir Sie natürlich umgehend informieren, um Ihre Ansprüche neben der Bank aus dem Verkaufserlös bedienen zu können.

Wir bedauern sehr, dass es im derzeitigen Marktumfeld nicht zu einer schnelleren Umsetzung des Projektes kommt, sind uns aber sicher dies im Interesse aller Beteiligten erfolgreich tun zu können.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "P. Jafari".

Peyvarid Jafari