



GrundbesitzPartner AG und die InvestPartner GmbH nicht in Anspruch nehmen kann.

- 3) Erst nach Zahlung des gesamten Kaufpreises von 15.500.000 Euro oder Stellung entsprechender Sicherheiten (unbedingte und unbefristete Bankbürgschaft einer deutschen Großbank) dürfen Veränderungen in der Firmenstruktur etc. (z.B. Kündigung Gewinnabführungsvertrag / Kündigung Kreditverträge mit der Stadtparkasse Wuppertal) vorgenommen werden. Uns ist hier wichtig, daß bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung die GrundbesitzPartner AG Eigentümerin der InvestPartner GmbH bleibt. Den Käufern dürfen vorher keinerlei Befugnisse bezüglich der Firmenleitung etc. eingeräumt werden.
- 4) Der Kaufpreis der Firma InvestPartner GmbH beträgt die 10,5-fache Jahresnettomiete abzüglich 1,5 Mio. Euro. Die Miete beträgt derzeit 1.350.000 Euro jährlich. Sie wird im Jahre 2007 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen um 20 % angehoben. Der Kaufpreis wird in zwei Beträgen gezahlt. Der erste Betrag berechnet sich aus der derzeitigen Jahresnettomiete multipliziert mit 10,5 abzüglich 1 Mio. Euro. Nach der Mieterhöhung wird die Miete des 2. Quartals des Jahres 2007 mit 4 multipliziert. Der so ermittelte Betrag wird mit 10,5 multipliziert und hiervon wird 1,5 Mio. Euro abgezogen. Dieser Betrag ist der Kaufpreis für die Firma InvestPartner GmbH. Weitere Abzüge werden nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass die jährlichen Renovierungskosten 100.000 Euro nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind einmalige Renovierungskosten im Jahre 2005 für die Fassade etc., die in den kommenden Jahren nicht zu erwarten sind.
- 5) Der erste auszahlende Betrag darf 13,175 Mio. Euro nicht unterschreiten.
- 6) Die Käufer verpflichten sich gegenüber der Verkäuferin, die Mieterhöhung Anfang des Jahres 2007 durchzusetzen. Hierzu wird Herr Dr. Bogatzki weiterhin unwiderruflich Geschäftsführer der InvestPartner GmbH bleiben, zumindest bis zur Realisierung der Mieterhöhungen und Auszahlung des Restkaufbetrages. Investitions- und Vermietungsentscheidungen verbleiben bei Herrn Dr. Bogatzki. Dieser ist bezüglich der angesprochenen Punkte nicht weisungsgebunden. Sollte dies nicht sichergestellt sein, wird der Restkaufbetrag in Höhe von 15.500.000 Euro abzüglich 13.175.000 Euro = 2.325.000 Euro sofort an die GrundbesitzPartner AG ausgezahlt. Irgendwelche Aufrechnungen sind ausgeschlossen.

- 7) Die Zeit für die Hinterlegung des Kaufpreises bzw. Stellung der Sicherheit über 15,5 Mio. Euro muß befristet sein. Nach Ablauf der Frist werden die hinterlegten 200.000 Euro an die GrundbesitzPartner AG ausgezahlt, wenn keine Hinterlegung bzw. Stellung einer Bankbürgschaft erfolgt ist. Weitere gegenseitige Ansprüche sind dann ausgeschlossen. Der Kaufvertrag erlischt automatisch.

Bitte überprüfen Sie, ob die aufgezählten Punkte zu unserer Zufriedenheit im Vertrag berücksichtigt worden sind. Alle weiteren im Vertrag enthaltenen Punkte dürfen die GrundbesitzPartner AG bzw. die InvestPartner GmbH nicht unangemessen belasten.

Abschließend ist anzuführen, daß uns die Risikolosigkeit des Vertrages für die GrundbesitzPartner AG sehr wichtig ist. Wir möchten bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung, d.h. Zahlung des ersten Betrages in Höhe von 13.175.000 Euro auf eines unserer Konten und Hinterlegung des zweiten Betrages in Höhe von 2.325.000 Euro auf dem Notaranderkonto, alleinige Eigentümerin der InvestPartner GmbH bleiben. Den Käufern werden diesbezüglich keinerlei Befugnisse eingeräumt.

Wichtig ist weiterhin, daß die vollständige Kaufpreiszahlung sichergestellt ist. Wir möchten eine vertragliche Verpflichtung der Käufer, den vollständigen Betrag an die GrundbesitzPartner AG auszuzahlen zu müssen, selbst wenn diese beabsichtigen, aus irgendwelchen Gegenansprüchen den Kaufpreis reduzieren zu wollen. Wir möchten also nicht einen Prozeß auf Kaufpreisauszahlung bzw. auf Zahlung des zweiten Betrages in Höhe von 2.325.000 Euro führen müssen, sondern das Geld vollständig auf unseren Konten eingezahlt wissen.

Zur Beantwortung eventueller Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Arnd Bogatzki  
Vorstand

Konto Nr. 11 222 93  
Deutsche Bank 24 BLZ 342 700 24

Vorstand Dr. A. Bogatzki (Vors.) H. Bogatzki  
Aufsichtsrat RA. M. Manns

GrundbesitzPartner Aktiengesellschaft  
Kaiserstrasse 82 - 84 42781 Haan

Tel: 0 21 29 - 55 88-0 Fax: 0 21 29 - 55 88-333  
HRB 14076 Wuppertal www.grundbesitz.de

**Hauptidentität**

---

**Von:** "Gal Tenenbaum" <gal@bcreusa.com>  
**An:** "Amir" <amir.ghahremani@re-star.com>; <bogatzki@grundbesitz.de>  
**Cc:** "Stefan Kammerer" <stefan.kammerer@re-star.com>  
**Gesendet:** Mittwoch, 1. Februar 2006 08:40  
**Betreff:** Wuppertal residential

Sehr geehrter herr dr bogatzki

Herzlichen dank fuer das freundliche und konstruktive gespraech. Gerne moechten wir ihnen das gespraech zusammenfassen

Ahnhahmen:

1. Mieten 1.35 mio
2. Build in capital gain tax 3 mio
3. Non recoverable expenses 25k eur und capex 60k eur
4. Mietanpassung um 20prct I'm ersten quartal 07
5. Share deal ohne third party liabikities

Deal struktur:

Basierend auf faktor 10.5 auf aktuelle mieten wird in 2 phasen bezahlt. 50prct der capital gain tax wird vom preis reduziert wie vereinbart erfolgt eine aufteilung 50/50 zwischen den parteein (1mio eur wird reduziert in der ersten phase, beim erwerb. 500k eur werden reduziert in der zweite phase)..

1. Erste phase:  $10.5 \times 1.35 - 1$  entspricht ca 13.2
2. Zweite phase: bezahlt im 3ten quartal 07 basierend auf das ergebnis auf das ergebnis des 2ten quartals 07.  $10.5 \times (\text{mieteinnahme 2tes quartal 07} \times 4 - 1.35 \text{mio}) - 0.5 \text{mio}$ . Auf basis ihrer annahme, dass die mieteinnahmen sich um 20prct erhoehen lassen (komplett fuer alle einheiten) entspricht dies einer weiteren zahlung von 2.3mio.

In der zeit zwischen den beiden zahlungen wird die anlage von beiden seiten gemanagt, um die mieteinnahmen I'm gemeinsamen interesst zu maximieren.

Zeitplan:

1. Kaufvertragsentwurf erfolgt direkt nach ihre pruefung der oa punkte und ihrem einverstaendnism direkt Im anschluss notar termin.
2. 4woechige due diligence beginnt direkt nach dem notar
3. Nach erfolgreicher dd 4 wochen finanzierung und closing
4. 5 tage nach dem notar werden 200k eur auf ein notar anderkonto eingezahlt. Ist die dd nicht erfolgreich so verbleibt das geld beim eigentuemer. Ist die dd erfokgreich so wird das geld vom kaufpreis abgezogenm

Falls sie fragen haben rufen sie bitte an.

Herzliche gruesse

Amir ghahremani

Sent wirelessly via BlackBerry from T-Mobile.